

Årsredovisning
för
Brf Johanneshöjden

769615-5782

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Johanneshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 Grundborgen 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 2012-05-22 bestått av:

Ordinarie	Bertil Tillgren	Ordf.
	Greger Thörn	
	Carina Johansson	Avgått Juli 2012
	Malin Kristiansson	
	Risto Polvi	

Suppleanter	Martin Sollander
	Igino Grando
	Sammy Costa Nunes

Revisorer

Ordinarie Anders Ågren Revision AB

Suppleant Anders Ågren Revision 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 23 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 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 10 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 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 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 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 179 026 (189 156) kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 265 154 (240 056) kronor, vilket har belastat resultatet.

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

Per 2012-12-31 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 (2013 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning. Den lagstadgade påminnelseavgiften kommer att höjas till 60 kronor fr o m den 2013-03-16. Vid 3 sena betalningar under 12 månader utgår en avgift med 250 kronor varje gång.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010
Nettoomsättning	6 546 463	6 085 038	6 022 493
Resultat före reservering	-76 317	108 103	898 561
Reservering yttre reparationsfond	397 800	397 800	389 000
Saldo yttre reparationsfond	1 573 600	1 175 800	778 000
Lån per kvm yta	9 638	9 638	9 638
Kassalikviditet (%)	505	517	427
Årsavgift bostäder kronor/kvm	578	534	525

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 710 437
årets förlust	-76 317
	-1 786 754
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	397 800
i ny räkning överföres	-2 184 554
	-1 786 754

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	6 546 463	6 085 038
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-444 180	-429 412
Driftskostnader	3	-1 995 540	-1 702 684
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-298 993	-292 495
Avskrivningar	5	-70 902	-67 525
Resultat före finansiella poster		3 736 848	3 592 922
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	40 963	73 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 854 128	-3 596 651
Resultat efter finansiella poster		-76 317	69 766
Statlig skatt		0	38 337
Årets resultat		-76 317	108 103

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	151 841 475	151 912 377
Mark		34 189 392	34 189 392
		186 030 867	186 101 769
Summa anläggningstillgångar		186 030 867	186 101 769
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		997	0
Kundfordringar		0	297 121
Övriga fordringar	9	4 659	4 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	73 046	101 740
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		899 686	616 547
		978 388	1 020 050
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 232 553	3 172 039
Summa omsättningstillgångar		4 210 941	4 192 089
SUMMA TILLGÅNGAR		190 241 808	190 293 858

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		92 878 000	92 878 000
Upplåtelseavgifter	12	2 763 615	2 763 615
Yttre reparationsfond		1 573 600	1 175 800
		97 215 215	96 817 415
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 710 437	-1 420 741
Årets resultat		-76 317	108 103
		-1 786 754	-1 312 638
Summa eget kapital		95 428 461	95 504 777
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	93 979 000	93 979 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		148 727	121 217
Skatteskulder		6 978	6 666
Övriga skulder		-4 280	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	682 922	682 198
Summa kortfristiga skulder		834 347	810 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 241 808	190 293 858
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.

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.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	5 430 288	5 018 826
Hysesintäkter	1 114 576	1 065 113
Övriga ersättningar / intäkter	1 600	1 100
	6 546 464	6 085 039

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	179 026	189 156
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	265 154	240 256
	444 180	429 412

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	225 523	228 732
Bevakning	8 396	5 851
Fastighetsel	229 293	60 205
Uppvärmning	863 288	739 565
Vatten	150 428	146 332
Sophämtning	192 452	206 801
Fastighetsförsäkring	51 922	49 193
Kabel-TV	90 067	88 439
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	83 266	79 422
Övriga driftkostnader	19 080	19 080
Serviceavtal	81 825	79 064
	1 995 540	1 702 684

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	21 748	21 232
Styrelse- och mötesarvoden	89 910	84 800
Revisionsarvode	25 000	30 000
Förvaltningsarvode	138 012	135 684
Övriga externa tjänster	4 083	1 691
Lagstadgade sociala avgifter	20 240	19 089
	298 993	292 496

Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	70 902	67 525
	70 902	67 525

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

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	40 941	72 938
Ränta skattekonto	22	557
	40 963	73 495

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	3 854 128	3 781 204
Avgår räntebidrag ./.	0	-184 553
	3 854 128	3 596 651

Räntebidraget avvecklades fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2011.

Not 8 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	152 163 791	152 163 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 163 791	152 163 791
Ingående avskrivningar enligt plan	-251 414	-183 889
Årets avskrivningar enligt plan	-70 902	-67 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-322 316	-251 414
Utgående redovisat värde	151 841 475	151 912 377
Taxeringsvärden byggnader	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärden mark	26 600 000	26 600 000
	132 600 000	132 600 000

Not 9 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	4 659	4 642
	4 659	4 642

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	49 219	47 448
Upplupna räntebidrag	0	26 391
Förutbetald kabel-tv	22 874	22 220
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	953	5 681
	73 046	101 740

Not 11 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	1 175 800	-1 420 741	108 103
Årets reservering			397 800	-397 800	
Disposition av föregående års resultat:				108 103	-108 103
Årets resultat					-76 317
Belopp vid årets utgång	92 878 000	2 763 615	1 573 600	-1 710 438	-76 317

Not 12 Upplåtelseavgifter

Tidigare år har följande skett:

Hyresrätt nr 141, 1023, 1033, 1051, 1061, 1064, 1074, 1091, 1092, 1093, 2031, 2033, 2071, 2081, 2083, 2143, 52, 2061, 1041, 1022 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 2 915 350 kronor.

Avgår 151 735 kronor avseende erlagt mäklararvode för upplåtna bostadsrätter.

Not 13 Fastighetslån

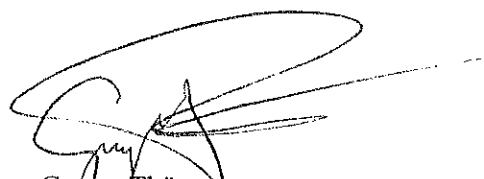
	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank - 2,63 % - 2016-09-26	22 700 000	22 700 000
Stadshypotek - 3,93 % - 2014-12-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek - 4,25 % - 2015-12-30	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek - 3,17 % - 2013-12-30	21 279 000	21 279 000
	93 979 000	93 979 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

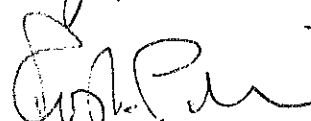
	2012-12-31	2011-12-31
Uppl räntekostnader externt	67 911	86 487
Förskottsbetalda hyror/avgifter	381 149	428 178
Upplupna reparationskostnader	46 887	6 456
Upplupna VA avgifter	13 231	12 662
Upplupna uppvärmningskostnader	121 337	86 888
Upplupna elavgifter	20 842	20 441
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 565	13 585
Beräknat arvode för revision	20 000	27 500
	682 922	682 197

Västerås den


Bertil Tillgren


Greger Thörn


Malin Kristiansson-WALL


Risto Polvi

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-05-03


Anders Ågren
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Johanneshöjden
Org.nr 769615-5782

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Johanneshöjden för räkenskapsåret 2012.

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 jag 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 bolaget 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 bolagets 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 BRF Johanneshöjdens finansiella ställning per den 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Johanneshöjden för räkenskapsåret 2012.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar

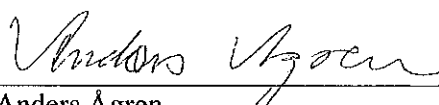
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 3 maj 2013



Anders Ågren
Auktoriserad revisor