

Årsredovisning 2025

Brf Johanneshöjden

769615-5782



 [rJcKr8EKZg-BkotrUNtWx](#)

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Johanneshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Västerås.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Tegnér 4	2006	Västerås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Bergslagen

I försäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 121 bostadsrätter om totalt 9 832 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rebecca Sahlén	Vice ordförande
Tonie Edlund	Ordförande
Jean-Paul André Ivan	Sekreterare
Mikaela Kaya	Kassör
Johan Weidenhajjn	Ledamot
Fanny Andersson	Suppleant

Valberedning

Jenny Berglund
Therese Hedin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Peter Lindqvist Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Asfaltering av gemensamma ytor och parkeringsplatsen
Installation av elbilsladduttag 20 + 10 st (utomhus och garage)
Installation av solceller och IMD (Individuell Mätning och Debitering)
Installation av ny utomhusbeslysning, staket och uteplats
- 2024** ● Byte av centrala köks- och ventilationsfläktar JH4, JH6, JH8
Inköp av möbler till uteplatsen mellan JH2 och JH4
Fasadtvätt på alla hus inkl. behandling av fasaden
- 2025** ● Lagning av muren och staket vid nedfarten till p-garage

Planerade underhåll

- 2024-2027** ● Underhållsarbete enligt rutin och plan

Avtal med leverantörer

El, vatten och fjärrvärme	Mälarenergi
Fastighetstjänster	MARK
Hiss- och portservice	Motum AB
Internettjänster	Bredband2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av hyror med 3% och 10% för parkeringar.

Betalat av ett lån på 3MSEK hos Handelsbanken.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-10-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 168 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 170 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 057 666	7 964 514	7 724 792	7 391 450
Resultat efter fin. poster	485 373	-886 954	504 993	-3 983 016
Soliditet (%)	56	55	55	52
Yttre fond	1 926 933	2 092 340	1 749 803	5 473 163
Taxeringsvärde	220 822 000	207 340 000	207 340 000	207 340 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	749	741	709	676
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,8	88,9	81,0	89,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 937	8 294	8 205	9 070
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 810	7 918	7 961	8 799
Sparande / kvm totalyta, kr	221	162	255	229
Elkostnad / kvm totalyta, kr	53	55	45	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	136	124	111	104
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	29	25	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	221	208	182	151
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,75	1,81	1,36	1,27
Räntekänslighet (%)	10,60	11,19	11,57	13,41

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 401 600 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	95 725 810	-	-	95 725 810
Upplåtelseavgifter	4 926 350	-	-	4 926 350
Fond, yttre underhåll	2 092 340	-	-165 407	1 926 933
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-151 735	-	-	-151 735
Balanserat resultat	-3 976 448	-886 954	165 407	-4 697 995
Årets resultat	-886 954	886 954	485 373	485 373
Eget kapital	97 729 363	0	485 373	98 214 736

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 697 995
Årets resultat	485 373
Totalt	-4 212 622

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	980 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-286 250
Balanseras i ny räkning	-4 906 372
	-4 212 622

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 057 666	7 965 595
Övriga rörelseintäkter	3	36 548	29 633
Summa rörelseintäkter		8 094 214	7 995 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 301 654	-5 636 518
Övriga externa kostnader	9	-383 465	-447 482
Personalkostnader	10	-231 824	-188 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 378 812	-1 364 956
Summa rörelsekostnader		-6 295 755	-7 637 215
RÖRELSERESULTAT		1 798 459	358 013
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52 576	201 721
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 365 662	-1 446 688
Summa finansiella poster		-1 313 086	-1 244 967
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		485 373	-886 954
ÅRETS RESULTAT		485 373	-886 954

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	171 261 209	172 581 737
Maskiner och inventarier	13	425 693	483 977
Summa materiella anläggningstillgångar		171 686 902	173 065 714
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		171 686 902	173 065 714
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 133	44 452
Övriga fordringar	15	30 033	36 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	255 458	226 997
Summa kortfristiga fordringar		308 624	307 484
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 693 145	5 412 193
Summa kassa och bank		3 693 145	5 412 193
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 001 769	5 719 677
SUMMA TILLGÅNGAR		175 688 671	178 785 391

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 500 425	100 500 425
Fond för yttre underhåll		1 926 933	2 092 340
Summa bundet eget kapital		102 427 358	102 592 765
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 697 995	-3 976 448
Årets resultat		485 373	-886 954
Summa fritt eget kapital		-4 212 622	-4 863 402
SUMMA EGET KAPITAL		98 214 736	97 729 363
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	63 016 500	76 151 500
Summa långfristiga skulder		63 016 500	76 151 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 135 000	3 430 000
Leverantörsskulder		294 982	448 070
Skatteskulder		18 599	25 636
Övriga kortfristiga skulder		0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 008 854	1 000 763
Summa kortfristiga skulder		14 457 435	4 904 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 688 671	178 785 391

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 798 459	358 013
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 378 812	1 364 956
	3 177 271	1 722 969
Erhållen ränta	52 576	187 407
Erlagd ränta	-1 380 818	-1 451 382
Erhållen utdelning	0	14 314
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 849 029	473 308
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 140	-18 041
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-136 937	52 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 710 952	507 341
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	138 520
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	138 520
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 430 000	-430 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 430 000	-430 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 719 048	215 861
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 412 193	5 196 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 693 145	5 412 193

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Johanneshöjden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	4,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 783 300	6 732 804
Hysesintäkter, bostäder	185 957	194 280
Hysesintäkter garage	410 239	396 093
Hysesintäkter garage, moms	24 960	24 480
Hysesintäkter, p-platser	159 239	151 464
El, moms	407 790	385 668
Försäljning el solceller	275	0
IMD el Laddstolpar, moms	14 837	18 232
Parkeringsintäkter, moms	15 806	6 964
Övriga intäkter	10 903	1 261
Pantförskrivningsavgift	11 172	10 887
Överlåtelseavgift	22 050	25 794
Andrahandsuthyrning	11 138	17 668
Summa	8 057 666	7 965 595

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Ej placerbara intäkter	257	0
Vidarefakturering	0	14 633
Vidarefakturering moms	0	2 503
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Övriga intäkter	0	12 500
Försäkringsersättning	36 292	0
Summa	36 548	29 633

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering extern	0	17 136
Fastighetsskötsel	170 681	164 109
Städning	211 519	186 614
Besiktning och service	19 234	0
Serviceavtal	13 253	13 000
Brandskydd	27 403	0
Bevakning	124 879	96 998
Yttre skötsel	41 892	58 904
Vinterunderhåll	36 417	57 862
Summa	645 278	594 623

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	250 208	904 240
Rep försäkringskada	83 998	0
Summa	334 206	904 240

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	286 250	1 145 407
Summa	286 250	1 145 407

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	515 311	550 279
Uppvärmning	1 323 150	1 247 987
Vatten	315 093	295 063
Sophämtning	266 833	263 181
Summa	2 420 387	2 356 510

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	130 613	124 320
Självrisker	0	14 567
Serviceavtal mättjänster	19 194	18 614
Kabel-TV	95 794	132 188
Bredband	135 384	123 790
Fastighetsskatt	234 548	222 260
Summa	615 533	635 739

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	74 176	122 018
Juridiska kostnader	4 313	0
Revisionsarvoden	25 063	22 500
Övriga förvaltningskostnader	19 398	41 025
Ekonomisk förvaltning	206 260	198 104
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	11 000	18 302
Överlåtelsekostnad	23 520	27 002
Pantsättningskostnad	12 936	11 655
Bankkostnader	6 800	6 876
Summa	383 465	447 482

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	143 250
Sociala avgifter	55 424	45 009
Summa	231 824	188 259

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 365 662	1 446 288
Övriga räntekostnader	0	400
Summa	1 365 662	1 446 688

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	187 678 183	187 678 183
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	187 678 183	187 678 183
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 096 446	-13 775 918
Årets avskrivning	-1 320 528	-1 320 528
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 416 974	-15 096 446
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	171 261 209	172 581 737
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 189 392</i>	<i>34 189 392</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	167 422 000	161 340 000
Taxeringsvärde mark	53 400 000	46 000 000
Summa	220 822 000	207 340 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	582 780	375 000
Årets inköp	0	207 780
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	582 780	582 780
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-98 803	-54 375
Årets avskrivning	-58 284	-44 428
Utgående ackumulerad avskrivning	-157 087	-98 803
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	425 693	483 977

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	346 300
Omfört till Byggnad	0	-346 300
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 033	29 119
Skattefordringar	0	4 910
Övriga fordringar	0	2 006
Summa	30 033	36 035

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 222	34 914
Försäkringspremier	128 328	118 947
Kabel-TV	18 708	32 305
Bredband	39 200	40 831
Summa	255 458	226 997

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2030-12-20	1,13 %	22 562 500	22 812 500
Stadshypotek AB	2028-09-30	1,16 %	22 145 000	22 205 000
Stadshypotek AB	2028-12-01	1,24 %	18 739 000	18 799 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	4,33 %	12 705 000	12 765 000
Stadshypotek AB	2025-10-30	2,74 %		3 000 000
Summa			76 151 500	79 581 500
Varav kortfristig del			13 135 000	3 430 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 001 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Städning	12 480	12 480
El	64 438	71 358
Uppvärmning	152 912	139 690
Utgiftsräntor	92 813	107 969
Vatten	24 441	24 194
Bredband	514	0
Uppl kostn renhållningsavg	416	69
Förutbetalda avgifter/hyror	638 840	625 003
Beräknat revisionsarvode	22 000	20 000
Summa	1 008 854	1 000 763

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	125 000 000	125 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hyresrätten 1104 i JH4 är beslutad att övergå till bostadsrätt och har värderats till 1 695 000.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-03.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Västerås

Jean-Paul André Ivan
Sekreterare

Johan Weidenhajjn
Ledamot

Mikaela Kaya
Kassör

Rebecca Sahlén
Vice ordförande

Tonie Edlund
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borev Revision AB
Peter Lindqvist
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.03.2026 14:36

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 03.03.2026 13:35

DOCUMENT ID:

BkotrUNtWx

ENVELOPE ID:

rJcKr8EKZg-BkotrUNtWx

DOCUMENT NAME:

Brf Johanneshöjden, 769615-5782 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

2fd6aceade9bc99f8572e86ae627ee2529bb57ab2ea7c02eb834c7ccfb1a969d0dae1910c894909ec31d44f5b4c6d30ead8805f85b24d9f5acade5b763eb9d8f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAELA KAYA mikaela@johanneshojden.se	 Signed Authenticated	03.03.2026 13:39 03.03.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 92.43.36.44
2. REBECCA SAHLÉN rebeccasahlen@live.se	 Signed Authenticated	03.03.2026 19:51 03.03.2026 19:51	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.140.101
3. Tonie Roger Edlund tonie.edlund@johanneshojden.se	 Signed Authenticated	03.03.2026 20:05 03.03.2026 13:46	eID Low	Swedish BankID IP: 92.43.35.100
4. JEAN-PAUL IVAN gl6nq3xq@duck.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 07:27 04.03.2026 07:22	eID Low	Swedish BankID IP: 159.26.108.109
5. JOHAN WEIDENHAIJN johan.weidenhaijn@johanneshojden.se	 Signed Authenticated	07.03.2026 11:44 07.03.2026 11:44	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.59.63
6. Hans Peter Lindqvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	07.03.2026 14:36 07.03.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Johanneshöjden för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Johanneshöjden för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.03.2026 14:38

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 03.03.2026 13:35

DOCUMENT ID:

B1WjtSL4tZl

ENVELOPE ID:

Bke9Fr8NKWx-B1WjtSL4tZl

DOCUMENT NAME:

Brf Johanneshöjden -RB -2025.pdf

2 pages

SHA-512:

fc981c3517369c27418fba81b81c2ad52d26b11f1adcf79
a8d7db43dcb30bee20bf512697c42ccf134ab4b95f46b3
7944a55f97e29dfa73cbc35ae97ce86c1e0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	07.03.2026 14:38	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	07.03.2026 14:37	Low	IP: 81.230.112.101

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed