

Årsredovisning 2022

Brf Johanneshöjden

769615-5782



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF JOHANNESHÖJDEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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.

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2006-11-28.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-10-29.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Fastigheten

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 2 lägenheter är hyresrätter.

Dessutom finns 51 garageplatser och 50 parkeringsplatser på mark samt 5 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

Totalt 9 841 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Klas Helgoson	Ordförande
Igino Grando	Kassör
Emma Pipars	Sekreterare
Svante Johansson	Vice ordförande
Melinda Tanner	Ledamot
Arshad Simitko	Ledamot
Mikaela Kaya	Suppleant
Rebecca Sahlén	Suppleant

Revisorer

Caroline Swartström Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Charlotte Rylander och Jenny Berglund

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 st protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har löpande reparationer utförts till en kostnad av 420 454 kronor avseende felsökning av utomhusbelysning, service av brandutrustning, sanering efter klotter i trapphus, reparation av torkskåp och reparationer av hissarna.

Investeringar och åtgärder enligt föreningens underhållsplan är utförda till en kostnad av 4 923 766 kronor vilket till största del består av projektering och upprustning av föreningens gårdar, asfaltering av parkeringar, inköp och installation av torktumlare.

Utöver detta har föreningen installerat laddstolpar, mätningstrustning för IMD samt solceller.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 166 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 165 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 391 450	7 377 881	7 206 640	7 107 847
Resultat efter fin. poster	-3 983 016	-329 207	-1 156 728	36 662
Soliditet, %	52	53	53	53
Yttre fond	5 473 163	5 622 799	6 682 600	5 702 600
Taxeringsvärde	207 340 000	164 530 000	164 530 000	164 530 000
Bostadsyta, kvm	9 751	9 751	9 751	9 751
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	687	684	668	658
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 070	9 114	9 158	9 158
Genomsnittlig skuldränta, %	1,27	1,22	1,39	1,40
Belåningsgrad, %	50,46	50,70	50,56	50,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	95 725 810	-	-	95 725 810
Upplåtelseavgifter	4 926 350	-	-	4 926 350
Fond, yttre underhåll	5 622 799	-	-149 636	5 473 163
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-151 735	-	-	-151 735
Balanserat resultat	-3 699 677	-329 207	149 636	-3 879 248
Årets resultat	-329 207	329 207	-3 983 016	-3 983 016
Eget kapital	102 094 340	0	-3 983 016	98 111 324

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 879 248
Årets resultat	-3 983 016
Totalt	<u>-7 862 264</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	980 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 703 360
Balanseras i ny räkning	-4 138 904
	<u>-7 862 264</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 391 450	7 377 881
Rörelseintäkter		2 799	3 602
Summa rörelseintäkter		7 394 249	7 381 482
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-8 405 380	-4 749 626
Övriga externa kostnader	7	-371 284	-417 377
Personalkostnader	8	-144 237	-135 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 361 416	-1 331 290
Summa rörelsekostnader		-10 282 317	-6 633 334
RÖRELSERESULTAT		-2 888 068	748 148
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 789	7 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 123 737	-1 085 194
Summa finansiella poster		-1 094 948	-1 077 355
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 983 016	-329 207
ÅRETS RESULTAT		-3 983 016	-329 207

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	175 286 559	175 306 100
Maskiner och inventarier	11	658 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		175 944 684	175 306 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		175 944 684	175 306 100
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		35 379	46 974
Övriga fordringar	12	12 578	1 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	232 920	161 209
Summa kortfristiga fordringar		280 877	209 789
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 728 406	16 756 019
Summa kassa och bank		11 728 406	16 756 019
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 009 283	16 965 808
SUMMA TILLGÅNGAR		187 953 967	192 271 908

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 500 425	100 500 425
Fond för yttre underhåll		5 473 163	5 622 799
Summa bundet eget kapital		105 973 588	106 123 224
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 879 248	-3 699 677
Årets resultat		-3 983 016	-329 207
Summa fritt eget kapital		-7 862 264	-4 028 884
SUMMA EGET KAPITAL		98 111 324	102 094 340
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	64 186 500	88 441 500
Summa långfristiga skulder		64 186 500	88 441 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		24 255 000	430 000
Leverantörsskulder		489 534	367 811
Skatteskulder		13 468	11 524
Övriga kortfristiga skulder		1 222	-4 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	896 919	931 079
Summa kortfristiga skulder		25 656 143	1 736 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 953 967	192 271 908

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Johanneshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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 %
Installationer	10 %
Fastighetsförbättringar	4 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Andrahandsuthyrning	13 272	15 680
Hysesintäkter garage	395 197	383 850
Hysesintäkter p-plats	137 991	166 408
Hysesintäkter, bostäder	194 280	254 984
Pantförskrivningsavgift	14 973	19 034
Parkeringsintäkter, moms	2 895	0
Årsavgifter, bostäder	6 596 130	6 502 273
Öres- och kronutjämning	-1	2
Överlåtelseavgift	16 912	27 349
Övriga ersättningar och intäkter ej moms	19 800	0
Övriga intäkter	2 800	8 303
Övriga rörelseintäkter	0	3 600
Summa	7 394 249	7 381 482

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktningkostnader	55 447	27 865
Bevakning	227 555	19 777
Fastighetsskötsel	151 044	145 441
Löpande reparationer	420 454	561 681
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	30 375	0
Reparation försäkringsskada	12 674	220 444
Serviceavtal	18 543	128 728
Städning	133 131	200 751
Vidarefakturering extern	2 800	0
Vinterunderhåll	44 999	36 547
Yttre skötsel	2 013	0
Summa	1 099 035	1 341 234

Not 4, Reparationer	2022	2021
Planerat underhåll	4 923 766	1 129 636
Summa	4 923 766	1 129 636

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	230 475	217 735
Fjärrvärme	1 048 326	0
Sophämtning	277 866	269 750
Uppvärmning	0	1 102 454
Vatten	236 875	236 237
Summa	1 793 542	1 826 176

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	144 806	39 949
Fastighetsförsäkringar	100 947	94 747
Fastighetsskatt	228 018	197 298
Kabel-TV	115 266	120 586
Summa	589 037	452 580

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	6 714	1 642
Ekonomisk förvaltning	190 496	173 505
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	10 098	11 922
Förbrukningsmaterial	13 117	5 240
Inkasso	0	600
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	360	0
Möteskostnad stämma	7 376	0
Pantsättningskostnad	14 973	19 034
Revisionsarvoden	31 116	26 250
Överlåtelsekostnad	16 912	23 800
Övr förvaltningskostnader	42 284	68 697
Övriga externa tjänster	37 838	9 919
Övriga förvaltningskostnader	0	76 770
Summa	371 284	417 377

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Lön övrigt	2 600	0
Sociala avgifter	20 889	16 791
Styrelsearvoden	120 748	118 250
Summa	144 237	135 041

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 123 530	1 085 029
Övriga räntekostnader	207	165
Summa	1 123 737	1 085 194

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
---------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	186 353 183	186 353 183
Årets inköp	1 325 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>187 678 183</u>	<u>186 353 183</u>

Ingående ackumulerad avskrivning	-11 047 083	-9 715 793
Årets avskrivning	-1 344 541	-1 331 290
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-12 391 624</u>	<u>-11 047 083</u>

Utgående restvärde enligt plan	<u>175 286 559</u>	<u>175 306 100</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	34 189 392	34 189 392

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	161 340 000	120 930 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	43 600 000
Summa	207 340 000	164 530 000

Not 11, Installationer

Laddstolpar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	675 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>675 000</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 875	0
Årets avskrivning	-16 875	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-16 875</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>658 125</u></u>	<u><u>0</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10 347	1 606
Övriga kortfristiga fordringar	2 231	0
Summa	12 578	1 606

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	37 726	36 952
Försäkringspremier	96 942	88 142
Kabel-TV	31 038	28 680
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 214	7 435
Summa	232 920	161 209

Not 14, Skulder till kreditinstitut

Villkorsändringsdag	Ränta	Skuld	Amortering	KF-del	2-4 år	>5 år	Skuld 2021-12-31
2030-12-20	1,13 %	23 312 500	62 500	250 000	1 000 000	22 062 500	23 562 500
2028-09-30	1,16 %	22 325 000	15 000	60 000	240 000	22 025 000	22 385 000
2028-12-01	1,24 %	18 919 000	15 000	60 000	240 000	18 619 000	18 979 000
2023-10-30	1,48 %	23 885 000	15 000	23 885 000			23 945 000
Summa		88 441 500		24 255 000	1 480 000	62 706 500	88 871 500

Enligt förenings 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. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Bredband	2 635	1 412
El	21 532	39 669
Förutbetalda avgifter/hyror	611 202	612 012
Uppl kostn renhållningsavg	391	0
Uppvärmning	146 962	0
Utgiftsräntor	73 232	82 377
Vatten	20 965	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	175 609
Summa	896 919	931 079

Not 16, Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	125 000 000	125 000 000
Summa	125 000 000	125 000 000

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Klas Helguson
Ordförande

Emma Pipars
Sekreterare

Igino Grando
Kassör

Melinda Tanner
Ledamot

Svante Johansson
Vice ordförande

Arshad Simitko
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Grant Thornton Sweden AB
Caroline Swartström
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 644a72880e86264279d0f500

Finalized at: 2023-04-28 10:36:02 CEST

Title: Brf Johanneshöjden, 769615-5782 - Årsredovisning 2022.pdf

Digest: TcBxt03+Q4A0C/5j3sbGfbdEdoNiQQDtXYqn+FRdceo=-2

Initiated by: klas.helgoson@johanneshojden.se (*klas.helgoson@johanneshojden.se*) via Brf Johanneshöjden 769615-5782

Signees:

- Anna Caroline Svartström signed at 2023-04-28 10:36:01 CEST with Swedish BankID (19860114-XXXX)
- Melinda Tanner signed at 2023-04-27 18:57:23 CEST with Swedish BankID (19880203-XXXX)
- Arshad Simitko signed at 2023-04-27 16:18:44 CEST with Swedish BankID (19640907-XXXX)
- Emma Pipars signed at 2023-04-27 21:10:47 CEST with Swedish BankID (19851123-XXXX)
- Iginò Grando signed at 2023-04-27 19:52:49 CEST with Swedish BankID (19400128-XXXX)
- Svante Johansson signed at 2023-04-27 15:30:04 CEST with Swedish BankID (19650602-XXXX)
- Klas Torbjörn Helgoson signed at 2023-04-27 15:24:32 CEST with Swedish BankID (19650827-XXXX)