

Årsredovisning 2024

Brf Johanneshöjden

769615-5782



Välkommen till årsredovisningen för Brf Johanneshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
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.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tegnér 4	2006	Västerås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Anticimex Försäkringar AB och Länsförsäkringar.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2004

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 120 bostadsrätter om totalt 9595 kvm. Byggnadernas totalyta är 10051 kvm.

Styrelsens sammansättning

Svante Johansson	Ordförande
Emil Karlsson	Styrelseledamot
Jean-Paul Ivan	Styrelseledamot
Mikaela Kaya	Styrelseledamot
Rebecca Sahlén	Styrelseledamot
Karl Ruben Holmquist	suppleant
Tonie Roger Edlund	Suppleant

Valberedning

Jenny Berglund och Johan Weidenhaijn

Firmateckning

Firman tecknas av minst två personer i styrelsen tillsammans

Revisorer

Peter Lindqvist BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av centrala köks- och ventilationsfläktar JH4, JH6, JH8
Inköp av möbler till uteplatsen mellan JH2 och JH4
- 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

Planerade underhåll

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

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Byte av leverantör för service/underhåll gällande hissar och portar från Kone till Nordiska Hiss. Bytet skedde 24-07-01

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 164 st. Tillkommande medlemmar under året var 28 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 166 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 964 514	7 724 792	7 391 450	7 377 881
Resultat efter fin. poster	-886 954	504 993	-3 983 016	-329 207
Soliditet (%)	55	55	52	53
Yttre fond	2 092 340	1 749 803	5 473 163	5 622 799
Taxeringsvärde	207 340 000	207 340 000	207 340 000	164 530 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	741	709	676	667
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	81,0	89,2	88,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr *	8 294	8 205	9 070	9 114
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 918	7 961	8 799	8 842
Sparande per kvm totalyta, kr	162	255	229	212
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	45	23	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	124	111	104	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	25	24	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	208	182	151	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,81	1,36	1,27	1,22
Räntekänslighet (%)	11,19	11,57	13,41	13,67

* Ytan är förändrad från föregående ÅR

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 378 935 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen beslutade under 2024 genomföra en fasadrengöring med tillhörande ytbehandling för samtliga hus vilken var kostsam (999 000 sek) då den ansågs nödvändigt trots att kostnaden påverkade det ekonomiska resultatet. Med tanke på de generellt sett ökade driftkostnaderna kommer styrelsen på stämman 19 maj att föreslå en höjning av månadsavgifter och hyra av P-platser. Dessutom planerar vi att slutet av oktober 2025 betala av ett lån på 3 miljoner för att ytterligare minska föreningens skulder.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	95 725 810	-	-	95 725 810
Upplåtelseavgifter	4 926 350	-	-	4 926 350
Fond, yttre underhåll	1 749 803	-	342 537	2 092 340
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-151 735	-	-	-151 735
Balanserat resultat	-4 138 904	504 993	-342 537	-3 976 448
Årets resultat	504 993	-504 993	-886 954	-886 954
Eget kapital	98 616 317	0	-886 954	97 729 363

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 976 448
Årets resultat	-886 954
Totalt	-4 863 402

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	980 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 145 407
Balanseras i ny räkning	-4 697 995
	-4 863 402

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 964 514	7 724 792
Övriga rörelseintäkter	3	30 714	811 268
Summa rörelseintäkter		7 995 228	8 536 060
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 636 518	-4 858 131
Övriga externa kostnader	9	-447 482	-445 404
Personalkostnader	10	-188 259	-168 457
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 364 956	-1 421 794
Summa rörelsekostnader		-7 637 215	-6 893 786
RÖRELSERESULTAT		358 013	1 642 274
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		201 721	12 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 446 688	-1 149 496
Summa finansiella poster		-1 244 967	-1 137 281
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-886 954	504 993
ÅRETS RESULTAT		-886 954	504 993

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	172 581 737	173 902 265
Maskiner och inventarier	13	483 977	320 625
Pågående projekt		0	346 300
Summa materiella anläggningstillgångar		173 065 714	174 569 190
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		173 065 714	174 569 190
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44 452	47 535
Övriga fordringar	14	36 035	33 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	226 997	208 828
Summa kortfristiga fordringar		307 484	289 443
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 412 193	5 196 332
Summa kassa och bank		5 412 193	5 196 332
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 719 677	5 485 775
SUMMA TILLGÅNGAR		178 785 391	180 054 965

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 500 425	100 500 425
Fond för yttre underhåll		2 092 340	1 749 803
Summa bundet eget kapital		102 592 765	102 250 228
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 976 448	-4 138 904
Årets resultat		-886 954	504 993
Summa fritt eget kapital		-4 863 402	-3 633 911
SUMMA EGET KAPITAL		97 729 363	98 616 317
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	76 151 500	76 581 500
Summa långfristiga skulder		76 151 500	76 581 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 430 000	3 430 000
Leverantörsskulder		448 070	382 080
Skatteskulder		25 636	22 008
Övriga kortfristiga skulder		60	7 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 000 763	1 015 774
Summa kortfristiga skulder		4 904 528	4 857 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 785 391	180 054 965

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	358 013	1 642 274
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 364 956	1 421 794
	1 722 969	3 064 068
Erhållen ränta	187 407	12 215
Erlagd ränta	-1 451 382	-1 110 065
Erhållen utdelning	14 314	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	473 308	1 966 218
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 041	-8 566
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	52 074	-13 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten	507 341	1 944 227
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	138 520	-46 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	138 520	-46 300
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-430 000	-8 430 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-430 000	-8 430 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	215 861	-6 532 073
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 196 332	11 728 406
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 412 193	5 196 332

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 och 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 %
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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 732 804	6 699 804
Rabatter bostäder	0	-4 160
Hysesintäkter, bostäder	194 280	194 280
Hysesintäkter garage	396 093	390 852
Hysesintäkter garage, moms	24 480	18 000
Hysesintäkter, p-platser	151 464	152 676
El, moms	385 668	217 807
IMD el Laddstolpar, moms	18 232	11 273
Parkeringsintäkter, moms	6 964	7 201
Övriga intäkter	180	0
Pantförskrivningsavgift	10 887	6 300
Överlåtelseavgift	25 794	18 382
Andrahandsuthyrning	17 668	12 377
Summa	7 964 514	7 724 792

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga fakturerade kostnader	1 081	0
Vidarefakturerings	14 633	819
Vidarefakturerings moms	2 503	0
Öres- och kronutjämning	-3	1
Övriga intäkter	12 500	0
Försäkringsersättning	0	810 448
Summa	30 714	811 268

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerings extern	17 136	819
Fastighetsskötsel	164 109	156 819
Städning	186 614	185 553
Besiktning och service	0	19 318
Serviceavtal	13 000	13 000
Brandskydd	0	5 731
Bevakning	96 998	146 663
Yttre skötsel	58 904	60 259
Vinterunderhåll	57 862	103 511
Summa	594 623	691 672

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	904 240	783 446
Summa	904 240	783 446

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	1 145 407	637 463
Summa	1 145 407	637 463

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	550 279	453 923
Uppvärmning	1 247 987	1 120 594
Vatten	295 063	251 460
Sophämtning	263 181	288 925
Summa	2 356 510	2 114 902

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	124 320	113 082
Självrisker	14 567	9 600
Serviceavtal mättjänster	18 614	26 585
Kabel-TV	132 188	126 518
Bredband	123 790	137 605
Fastighetsskatt	222 260	217 258
Summa	635 739	630 648

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 250	131 250
Sociala avgifter	45 009	37 207
Summa	188 259	168 457

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 446 288	1 147 995
Övriga räntekostnader	400	1 501
Summa	1 446 688	1 149 496

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	187 678 183	187 678 183
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	187 678 183	187 678 183
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 775 918	-12 391 624
Årets avskrivning	-1 320 528	-1 384 294
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 096 446	-13 775 918
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	172 581 737	173 902 265
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 189 392</i>	<i>34 189 392</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	161 340 000	161 340 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
Summa	207 340 000	207 340 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerat anskaffningsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående	375 000	675 000
Inköp	207 780	-300 000
Utgående anskaffningsvärde	582 780	375 000

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-54 375	-16 875
Avskrivningar	-44 428	-37 500
Utgående avskrivning	-98 803	-54 375

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

483 977 **320 625**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	29 119	28 541
Momsfordran	4 910	0
Övriga fordringar	2 006	4 539
Summa	36 035	33 080

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 914	27 538
Försäkringspremier	118 947	113 507
Kabel-TV	32 305	32 147
Bredband	40 831	35 636
Summa	226 997	208 828

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2030-12-20	1,13 %	22 812 500	23 062 500
Stadshypotek AB	2028-09-30	1,16 %	22 205 000	22 265 000
Stadshypotek AB	2028-12-01	1,24 %	18 799 000	18 859 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	4,33 %	12 765 000	12 825 000
Stadshypotek AB	2025-10-30	2,74 %	3 000 000	3 000 000
Summa			79 581 500	80 011 500
Varav kortfristig del			3 430 000	3 430 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 431 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Städning	12 480	12 480
El	71 358	75 816
Uppvärmning	139 690	148 108
Utgiftsräntor	107 969	112 663
Vatten	24 194	20 911
Bredband	0	2 055
Uppl kostn renhållningsavg	69	377
Förutbetalda avgifter/hyror	625 003	623 364
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	1 000 763	1 015 774

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	125 000 000	125 000 000

Underskrifter

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

Västerås

Emil Karlsson
Styrelseledamot

Jean-Paul Ivan
Styrelseledamot

Mikaela Kaya
Styrelseledamot

Rebecca Sahlén
Styrelseledamot

Svante Johansson
Ordförande

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

Peter Lindqvist, BOREV Revison AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2025 16:03

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 14.03.2025 16:01

DOCUMENT ID:

B16h4a-21l

ENVELOPE ID:

SJPhVpWhyg-B16h4a-21l

DOCUMENT NAME:

Brf Johanneshöjden, 769615-5782 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVANTE JOHANSSON svante.johansson@johanneshojden.se	Signed Authenticated	14.03.2025 17:42 14.03.2025 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.154.192
2. JEAN-PAUL IVAN jeanpaul.ivan.personal@gmail.com	Signed Authenticated	15.03.2025 09:58 15.03.2025 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.56.214
3. REBECCA SAHLÉN rebeccasahlen@live.se	Signed Authenticated	17.03.2025 13:32 17.03.2025 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.59.96
4. EMIL KARLSSON emil.karsson@johanneshojden.se	Signed Authenticated	17.03.2025 14:03 17.03.2025 14:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.80.22
5. MIKAELA KAYA mikaela.kaya@johanneshojden.se	Signed Authenticated	17.03.2025 15:56 17.03.2025 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.56.253
6. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	17.03.2025 16:03 17.03.2025 16:00	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.

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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 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 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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

COMPLETED BY ALL:

17.03.2025 16:04

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 14.03.2025 16:01

DOCUMENT ID:

rJ03ET-nkx

ENVELOPE ID:

By_3EpW21e-rJ03ET-nkx

DOCUMENT NAME:

Brf Johanneshöjden RB-2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	 Signed	17.03.2025 16:04	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	17.03.2025 16:03	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.

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