

# 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

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

## 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:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Tegnér 4             | 2006    | Västerås |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Bergslagen

I försäkringen 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 Weidenhaijn    | 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 elbilsadduttag 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 överlåtelse.

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 697 995        |
| Årets resultat      | 485 373           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-4 212 622</b> |

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        |
|                                      | <b>-4 212 622</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 8 057 666         | 7 965 595         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 36 548            | 29 633            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>8 094 214</b>  | <b>7 995 228</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| 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        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-6 295 755</b> | <b>-7 637 215</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 798 459</b>  | <b>358 013</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 52 576            | 201 721           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 365 662        | -1 446 688        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 313 086</b> | <b>-1 244 967</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>485 373</b>    | <b>-886 954</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>485 373</b>    | <b>-886 954</b>   |

## Balansräkning

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

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 100 500 425        | 100 500 425        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 926 933          | 2 092 340          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>102 427 358</b> | <b>102 592 765</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -4 697 995         | -3 976 448         |
| Årets resultat                               |        | 485 373            | -886 954           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-4 212 622</b>  | <b>-4 863 402</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>98 214 736</b>  | <b>97 729 363</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 63 016 500         | 76 151 500         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>63 016 500</b>  | <b>76 151 500</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| 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          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>14 457 435</b>  | <b>4 904 528</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>175 688 671</b> | <b>178 785 391</b> |

## Kassaflödesanalys

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

## 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           |
| <b>Summa</b>               | <b>8 057 666</b> | <b>7 965 595</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025          | 2024          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Ej placerbara intäkter  | 257           | 0             |
| Vidarefakturerings      | 0             | 14 633        |
| Vidarefakturerings moms | 0             | 2 503         |
| Öres- och kronutjämning | -1            | -3            |
| Övriga intäkter         | 0             | 12 500        |
| Försäkringsersättning   | 36 292        | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>36 548</b> | <b>29 633</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                           | 2025           | 2024           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Vidarefakturerings 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         |
| <b>Summa</b>              | <b>645 278</b> | <b>594 623</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                     | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Reparationer        | 250 208        | 904 240        |
| Rep försäkringskada | 83 998         | 0              |
| <b>Summa</b>        | <b>334 206</b> | <b>904 240</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2025           | 2024             |
|--------------------|----------------|------------------|
| Planerat underhåll | 286 250        | 1 145 407        |
| <b>Summa</b>       | <b>286 250</b> | <b>1 145 407</b> |

#### 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          |
| <b>Summa</b> | <b>2 420 387</b> | <b>2 356 510</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                          | 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        |
| <b>Summa</b>             | <b>615 533</b> | <b>635 739</b> |

#### 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          |
| <b>Summa</b>                       | <b>383 465</b> | <b>447 482</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 176 400        | 143 250        |
| Sociala avgifter | 55 424         | 45 009         |
| <b>Summa</b>     | <b>231 824</b> | <b>188 259</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

##### RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 365 662        | 1 446 288        |
| Övriga räntekostnader                               | 0                | 400              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 365 662</b> | <b>1 446 688</b> |

#### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

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

#### NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

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

#### NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

|                               | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Ingående balans               | 0          | 346 300    |
| Omfört till Byggnad           | 0          | -346 300   |
| <b>Summa pågående arbeten</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

#### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

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

#### 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         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>255 458</b> | <b>226 997</b> |

| NOT 17, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>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           |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>76 151 500</b>   | <b>79 581 500</b>   |
| 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<br>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           |
| <b>Summa</b>                                            | <b>1 008 854</b> | <b>1 000 763</b> |

| 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 Weidenhaijn  
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

# 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 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 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