

# **Årsredovisning**

**för**

## **Bostadsrättsföreningen Johnsons Minne**

769639-3060

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Johnsons Minne får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen Johnsons Minne har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Johnsons minne är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-11-24.

Föreningen har sitt säte i Eslöv.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar.

### **Föreningsfrågor**

#### **Överlåtelser**

21 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

## **Styrelsen och övriga funktionärer**

### ***Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av***

Marie Nilsson  
Anton Olofsson  
Eva Malm

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot

### ***Styrelsesuppleanter***

Inger-Ann-Margaret Olsson  
Leif Lindkvist

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden varav ett är årsmötet.

### ***Firmatecknare***

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### ***Auktoriserad revisor eller bara revisor?***

Tommy Jonasson

## Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Eslöv Sädgåsen 1. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Eslöv kommun. Adresser: Skomakaregatan 1 A-E, Östra Skolgatan 1 A-E samt Östra Skolgatan 3. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Sensor Försäkring Norden AB .

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m <sup>2</sup>
8	1	272
9	2	475
2	3	143
1	3,5	84
<u>1</u>	<u>4</u>	<u>93</u>
21		1067

## Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Om föreningen

Brf Föreningen Johnsons Minne består av 21 lägenheter och har 20 medlemmar. Under året har de sista medlemmarna flyttat in och alla lägenheter är nu bebodda. Under året har två lägenheter varit uthyrda i andrahand.

### Styrelsen

Ordförande t.o.m. 2025-03-11 var Lars Thulin, därefter Marie Nilsson. Sekreterare Marie Nilsson t.o.m. 2025-05-12, därefter Eva Malm. Kassör Eva Malm t.o.m. 2025-05-12, därefter Anton Olofsson. Ordinarie ledamot Anton Olofsson (fr.om. 2025-03-11) Suppleant: Anton Olofsson (t.o.m. 2025-03-10), Mikael Larsson (t.o.m. 2025-06-29), Leif Lindkvist, Inger Olsson (fr.om. 2025-09-04), Anes Catovic (fr.o.m. 2025-05-12 t.o.m. 2025-09-03).

### Övriga roller

Jessica Lund fungerar som kontaktperson för Interesta som är vår ekonomiska förvaltare. Interesta utökade i januari sin verksamhet och bytte då namn till Wetterum fastighetsförvaltning. Revisor är Tommy Jonasson, Luminor revision.

## Föreningens verksamhet under 2025

### Styrelsen

Styrelsen har under året haft 13 ordinarie styrelsemöten, en extra föreningsstämma samt två protokollförda möten med representanter för GBJ-bygg. Den extra föreningsstämman hölls med syfte att tillsätta en ny suppleant i styrelsen. Efter varje styrelsemöte lägger styrelsen upp relevant information på hemsidan, ett mail går då till medlemmar om att det finns nya inlägg. Den ordinarie föreningsstämman genomfördes den 12/5. Vid stämman deltog, utöver styrelsemedlemmar, sex medlemmar. Vid mötet

avtackades f.d. ordförande Lars Thulin.

### **Ekonomi**

Styrelsen har haft stort fokus på att få föreningens ekonomi i balans. Ett av våra lån löpte ut i januari 2025 och där sänktes vår ränta från 4,63 till 2,99%. Det togs också ett beslut om en fast elavgift om 365 kr/lgh fr.om mars månad. Det är kopplat till den nätavgift elbolagen lagt på hushållen som täcker drift, underhåll och transport av el till lägenheterna. De kraftigt ökade kostnaderna för fjärrvärme ledde till att det, i juni, togs ett beslut att en höjning av avgiften för värme skulle börja gälla från och med augusti. De utgifter som föreningen haft i övrigt gäller förbrukningsmaterial för städning av gemensamma lokaler, redskap för renhållning/halsäkring samt ett nyckelskap saså att hantverkare kan få tillträde till teknikrummet.

### **Övrigt**

I mars genomföres utbyte av ventilationsgaller på taken till hus A och B. Under året har styrelsen undersökt möjligheter att åtgärda våra ökade värme- och el-kostnader. En nedsäkring har skett i hus C. Den planerade nedsäkringen för hus A & B har skjutits på framtiden. Detta då Krafringen aviserat en förändring i sin prissättning och det i nuläget är oklart om en nedsäkring kommer att vara gynnsam för vår ekonomi.

Under året har vi haft Svanholms VVS som stöd för att se över hur vi kan optimera vårt värmesystem. Svanholms har också ett pågående uppdrag i att åtgärda felaktigt installerade vattenmätare. Styrelsen har tillsammans med representanter från Krafringen gjort en "energivandring" för att se över möjligheter att påverka våra värmekostnader.

I oktober genomfördes garantibesiktningen. Styrelsen tog inför denna in offerter från fyra olika företag och valde utifrån prisbild samt företagets bredd och kompetens HIFAB att genomföra besiktningen. Besiktningen genomfördes 2025-10-08. Styrelsen fick därefter tillgång till protokollen och har en fortsatt och fortlöpande kommunikation med GBJ gällande tidsplan och åtgärder av de fel som noterats i protokollen.

Styrelsen har en pågående översyn kring skötsel av utemiljön. Tidigare år har snöröjning medfört höga kostnader men också inneburit långa väntetider för åtgärder. Vi har inför vintern köpt in snöslädar, salt, grus, kvastar och spridarvagn. Detta finns tillgängligt för alla medlemmar i källaren. Fram tills nu har medlemmar i styrelsen haft möjlighet att halksäkra och snöröja när vädret krävt detta. I hus C finns det en hink med salt och kvast vid ytterdörr för boende att snabbt kunna åtgärda halka på trappen. Vid årsstämman i maj togs beslut att boende i marklägenheter själva ansvarar för skötsel av den plattlagda utemiljön samt att boende i hus C gemensamt ansvarar för trapstädning.

I december uppdagades att det till kommunen inkommit synpunkter kring bygglov för vår förenings övernattningslägenhet. Kommunen har därför upprättat ett tillsynsärende och vi är tvungna att stoppa all övernattning tillsvidare.

### **Avslutningsvis**

Styrelsen vill gärna vara tillgängliga för, och ha en god kommunikation med alla medlemmar. Under året har styrelsen vid flera tillfällen i samband med styrelsemöten avsatt tid då medlemmar har möjlighet att personligen träffa styrelsen, ställa frågor och/eller framföra synpunkter. I slutet av juni anordnade styrelsen en gemensam städdag som avslutades med grillning. Vid detta tillfälle var det en god uppslutning och källarlokalerna blev väl städade. Vi bjöd in till "glögg-mys" i december. Vi tackar avslutningsvis för förtroendet vi fått i våra uppdrag som styrelsemedlemmar.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Kontakter och kommunikation med byggherre och entreprenör för att tillse att samtliga anmärkningar som framkom vid garantibesiktning blir åtgärdade.

Förhandla och ta beslut om bindningstid för de två lån som löper ut under året (januari och mars).

Bygglovsansökan för övernattningslägenheten

Förhandla fram ett nytt avtal gällande skötsel av utemiljö, förhandla serviceavtal gällande vår v/a- och värmeanläggning.

Skapa ett ökat engagemang hos medlemmar. Fortsatt kommunicera till medlemmar via hemsidan efter varje styrelsemöte.

Översyn av träden i parken, en del grenar närmar sig byggnaderna. Anlita arborist.

Ev. inköp av skrivare.

Skapa en tydligare och jämnare fördelning av arbetsuppgifter för styrelsemedlemmar.

Slutförande av påbörjade åtgärder gällande vattenmätare.

Se över huruvida det är ekonomiskt gynnsamt att säkra ned säkringarna tillhörande hus A och B.

### **Upplysning vid förlust**

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde, med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning	1 431	1 052	280
Resultat efter finansiella poster	-399	-482	-200
Soliditet (%)	68,8	68,9	56,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 312	955	251
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 907	13 068	35 885
Räntekänslighet (%)	9,8	13,0	155,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	223	145	-136
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,0	72,9	82,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	404	311	131

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 200 000	21 000	-220 536	-481 863	<b>31 518 601</b>
Överföring till bal. resultat			-481 863	481 863	<b>0</b>
Underhållsfond, avsättning		50 747	-50 747		<b>0</b>
Årets resultat				-398 560	<b>-398 560</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>32 200 000</b>	<b>71 747</b>	<b>-753 146</b>	<b>-398 560</b>	<b>31 120 041</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-753 145
årets förlust	-398 560
	<b>-1 151 705</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	50 747
i ny räkning överföres	-1 202 452
	<b>-1 151 705</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 430 614	1 051 918
Övriga intäkter	3	28 271	345 016
		<b>1 458 885</b>	<b>1 396 934</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	5	-9 791	-38 962
Fastighetskostnader	6	-576 633	-498 849
Administrationskostnader	7	-92 888	-115 620
Personalkostnader	8	-30 734	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-636 558	-636 558
		<b>-1 346 604</b>	<b>-1 289 989</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>112 281</b>	<b>106 945</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-510 842	-588 808
		<b>-510 842</b>	<b>-588 808</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-398 561</b>	<b>-481 863</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-398 561</b>	<b>-481 863</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-398 560</b>	<b>-481 863</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	44 857 224	45 493 782
		<b>44 857 224</b>	<b>45 493 782</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 857 224</b>	<b>45 493 782</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 109	12 702
Övriga fordringar		985	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 714	26 990
		<b>50 808</b>	<b>39 692</b>
<i>Kassa och bank</i>		312 781	223 943
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>363 589</b>	<b>263 635</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 220 813</b>	<b>45 757 417</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		32 200 000	32 200 000
Fond för utvecklingsutgifter		71 747	21 000
		<b>32 271 747</b>	<b>32 221 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-753 145	-220 536
Årets resultat		-398 560	-481 863
		<b>-1 151 705</b>	<b>-702 399</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 120 042</b>	<b>31 518 601</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	4 522 650	9 170 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 522 650</b>	<b>9 170 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		9 248 750	4 772 850
Leverantörsskulder		92 837	43 589
Aktuella skatteskulder		8 620	38 910
Övriga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		227 914	212 766
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 578 121</b>	<b>5 068 116</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 220 813</b>	<b>45 757 417</b>

## Kassaflödesanalys

Not                      2025-01-01                      2024-01-01  
                                 -2025-12-31                      -2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	112 282	106 945
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	636 558	636 558
Erlagd ränta	-506 946	-535 594
Betald inkomstskatt	-30 308	38 910

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

**211 586                      246 819**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-6 407	2 299 279
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 691	-20 711
Förändring av leverantörsskulder	49 248	7 828
Förändring av kortfristiga skulder	-4 761 599	4 825 271
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 511 863</b>	<b>7 358 486</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	4 600 700	-15 034 696
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 600 700</b>	<b>-15 034 696</b>

### Årets kassaflöde

**88 837                      -7 676 210**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	223 943	7 900 153
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>312 780</b>	<b>223 943</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Redovisning av intäkt

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Fond för yttre underhåll

**Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan/ekonomiska plan.**

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	120
-V/A inkl. stammar	50
-Värme inkl. stammar	50
-El inkl. stammar	40
-Tak	35
-Fasad	40
-Fönster	40
-Ventilation	20
-Balkonger	50
-Styr och övervakning	15
Markanläggningar	
-Parkering	20

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	995 141	738 395
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	30 400	33 200
Värme	124 928	124 435
El IMD	75 496	70 049
Fast avgift El	68 985	0
Vatten	91 564	41 738
Bredband	44 100	44 100
	<b>1 430 614</b>	<b>1 051 917</b>

I årsavgiften ingår ej el, vatten och värme

### Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	-4 213	-341 594
Hysesintäkter gästlägenhet	-22 000	-750
Överlåtelse- och pantavgift	-2 058	-2 673
	<b>-28 271</b>	<b>-345 017</b>

### Not 5 Reparationer och underhåll

	2025	2024
Reparationer och underhåll inventarier	9 791	38 962
	<b>9 791</b>	<b>38 962</b>

### Not 6 Fastighetskostnader

	2025	2024
El	147 131	180 382
Värme	202 158	51 348
Vatten	81 379	100 266
Renhållning	43 779	45 563
Försäkring	36 319	23 709
Internet	43 892	44 807
Förbrukningsmaterial	4 322	5 232
Fastighetsskötsel entreprenad	0	6 910
Snöröjning	10 034	40 632
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	8 620	0
Programvaror	-1 001	0
	<b>576 633</b>	<b>498 849</b>

### Not 7 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	29 999	37 500
Revision	18 770	20 250
Förbrukningsinventarier	0	1 992
Övriga förvaltningskostnader	42 362	53 204
Pantsättningsavgift	0	2 673
Överlåtelseavgift	1 470	0
Datakommunikation	286	0
	<b>92 887</b>	<b>115 619</b>

### Not 8 Styrelsearvode

	2025	2024
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	25 000	0
	<b>25 000</b>	<b>0</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 734	0
	<b>5 734</b>	<b>0</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>30 734</b>	<b>0</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 184 400	46 184 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 184 400</b>	<b>46 184 400</b>
Ingående avskrivningar	-690 618	-54 060
Årets avskrivningar	-636 558	-636 558
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 327 176</b>	<b>-690 618</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 857 224</b>	<b>45 493 782</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 926 000	1 819 000
Taxeringsvärden mark	3 735 000	4 412 000
	<b>24 661 000</b>	<b>6 231 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank 8803-9,295.573.418-7	2,99	2026-03-25	4 600 900	4 647 850
Swedbank 8803-9,295.573.419-5	4,06	2026-01-23	4 585 250	4 647 850
Swedbank 8803-9,295.573.420-3	3,80	2027-01-25	4 585 250	4 647 850
			<b>13 771 400</b>	<b>13 943 550</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			9 248 750	4 772 850

Om fem år beräknas skulden att uppgå till 12 832 400 kr

### Not 11 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>		
Pantbrev i fastigheten Eslöv Sädgåsen 1	14 084 400	14 084 400
	<b>14 084 400</b>	<b>14 084 400</b>

Årsredovisningen beslutades

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie Nilsson  
Ordförande

Anton Olofsson  
Ledamot

Eva Malm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tommy Jonasson  
Auktoriserad revisor

