

Årsredovisning för
Brf Johnsons Minne
769639-3060

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Övriga noter	12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Johnsons Minne, 769639-3060 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt 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.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-11-24.

Föreningens byggnad

Föreningen äger Eslöv Sädgåsen 1 som uppfördes 2022-2023. Fastigheten består av 3 byggnader med totalt 21 bostadsrätter.

Adresser: Skomakaregatan 1 A-E, Östra Skolgatan 1 A-E samt Östra Skolgatan 3

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
8	1	272
9	2	475
2	3	143
1	3,5	84
1	4	93
21		1 067

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar.

Överlåtelser

21 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga upplåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 2023

Mattias Strömberg	Ledamot
Fredrik Dahlström	Ledamot
Kerstin Andersson	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas var för sig av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie: Tommy Jonasson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen kompletterar

Uppllysning vid förlust

Föreningen är nystartade och har de första åren stora avskrivningar. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är ännu ej upprättad utan avsättningen och avgiften under det första året sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är upprättad.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 051 918	280 135		
Resultat efter finansiella poster	-481 863	-199 536		
Soliditet, %	68,9	56,8		
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	955	251		
Lån, kr/m ²	13 068	35 885		
Genomsnittlig skuldränta, %	7,31	450,00		
Räntekänslighet %	13	155		
Sparande per kr/m ²	145	-136		
Energi kostnad kr/m ²	311	131		
Driftskostnad, kr/m ²	463	196		

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.
2023 avser enbart ett halvår därför kan vissa nyckeltal avvika mot ekonomiskplan.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	32 200 000			-199 536	32 000 464
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-199 536	199 536	
Underhållsfond, avsättning		21 000	-21 000		
Årets resultat				-481 863	-481 863
Vid årets slut	32 200 000	21 000	-220 536	-481 863	31 518 601

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med antagen underhållsplan enligt § 20 eller minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
Ansamlad förlust	-220 536
årets förlust	-481 862
Totalt	-702 398
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	50 747
i ny räkning överförs	-753 145
Summa	-702 398

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	1 051 918	280 135
Övriga rörelseintäkter		345 017	45 403
		<u>1 396 935</u>	<u>325 538</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-537 811	-212 153
Administrationskostnader	5	-115 621	-28 681
Avskrivningar av byggnader	7	-615 516	-52 273
Avskrivning markanläggningar	7	-21 042	-1 787
		<u>106 945</u>	<u>30 644</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-588 808	-230 180
		<u>-481 863</u>	<u>-199 536</u>
Resultat efter finansiella poster			
Årets resultat		<u>-481 863</u>	<u>-199 536</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	45 493 782	46 130 340
		<u>45 493 782</u>	<u>46 130 340</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 493 782</u>	<u>46 130 340</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 702	2 311 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 990	6 279
		<u>39 692</u>	<u>2 318 260</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>223 943</u>	<u>7 900 153</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>263 635</u>	<u>10 218 413</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>45 757 417</u>	<u>56 348 753</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		32 200 000	32 200 000
Fond för yttre underhåll		21 000	-
		32 221 000	32 200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-220 536	-
Årets resultat		-481 863	-199 536
		-702 399	-199 536
Summa eget kapital		31 518 601	32 000 464
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 170 700	-
		9 170 700	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	4 772 850	24 205 396
Leverantörsskulder		43 589	35 761
Skatteskulder		38 910	-
Övriga kortfristiga skulder		1	1 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		212 766	105 447
		5 068 116	24 348 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 757 417	56 348 753

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-481 863	-199 536
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		636 558	54 060
		<u>154 695</u>	<u>-145 476</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		154 695	-145 476
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		2 278 568	-918 260
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		152 372	142 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 585 635	-920 843
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-86 368 800	-46 184 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-86 368 800	-46 184 400
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		-	30 800 000
Kreditiv		4 772 850	24 205 396
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 772 850	55 005 396
Årets kassaflöde		-79 010 315	7 900 153
Likvida medel vid årets början		7 900 153	
Likvida medel vid årets slut		-71 110 162	7 900 153

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förgående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkterna har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella 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 nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stommar och grund	120
-VA inkl stammar	50
-Värme inkl stammar	50
-EI inkl stammar	40
-Tak	35
-Fasad	40
-Ventilation	40
-Balkonger	20
-Styr och övervakning	15
	50
Markanläggningar	
-Parkering	20

Tillkommande utgifter

Komponentinledning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat nettoomsättning
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Avsättning yttre underhåll kr/m ²	Avsättning per kvadratmeter för framtida underhåll

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	738 395	227 975
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	33 200	12 608
Värme	124 435	
El IMD	70 049	13 037
Vatten	41 738	8 771
Bredband	44 101	17 744
Summa	1 051 918	280 135

I årsavgiften ingår ej el, vatten och värme

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	180 382	108 326
Värme	51 348	17 739
Vatten	100 266	14 186
Renhållning	45 563	22 316
Försäkring	23 709	21 771
Internet	44 807	18 356

Fastighetsskötsel entreprenad	6 785	6 410
Snöröjning	32 841	-
<i>Summa driftskostnader</i>	<u>485 701</u>	<u>209 104</u>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Reparation och underhåll inventarier	38 962	3 049
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<u>38 962</u>	<u>3 049</u>
Summa	<u>524 663</u>	<u>212 153</u>

Not 5 Administrationskostnader

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Ekonomisk förvaltning	37 500	9 375
Revision, årsredovisning	20 250	10 000
Förbrukningsinventarier	1 993	-
Övriga förvaltningskostnader	53 204	907
Pantsättningsavgift	2 673	8 400
Summa	<u>115 620</u>	<u>28 682</u>

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
--	-----------------------------------	-----------------------------------

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	46 282 436	6 000 000
-Nyanskaffningar byggand		40 184 400
Vid årets slut	46 282 436	46 184 400
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-52 273	
-Årets avskrivning byggand	-636 558	-54 060
Utgående ackumulerande avskrivningar	-688 831	-54 060
Redovisat värde vid årets slut	45 593 605	46 130 340
<i>Taxeringsvärden f</i>		
Byggnader	1 819 000	20 600 000
Mark	4 412 000	2 774 000
Summa taxeringsvärden	6 231 000	23 374 000

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m</i>	<i>Belopp 2024-12-31</i>	<i>Belopp 2023-12-31</i>
Swedbank	4,63	2025-01-24	4 647 850	-
Swedbank	4,06	2026-01-23	4 647 850	-
Swedbank	3,08	2027-01-25	4 647 850	-
			13 943 550	-
Kortfristig del av långfristig skuld			4 772 850	-

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristisk skuld.

Not 9 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Eslöv Sädgåsen 1		14 084 400
Summa ställda säkerheter		14 084 400

Underskrifter

Eva Malm

Marie Nilsson, Ordförande

Anton Oloffson

Eva Malm

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Revisor
Tommy Jonasson