Brf Johanneshov
Org nr 719000-0195

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Johanneshov får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023, föreningens 66:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Styrelsen har sedan föregående års ordinarie stämma haft följande sammansättning:

	Ordinarie	Suppleanter
Ledamöter:	Bengt Olof Andersson	Joakim Johnsson Zetterqvist
	Elin Andersson	Veronica Karlsson
	Markus Kinnunen	Inga Westman
	Eric Rung	
	Rose-Marie Westman	
Revisorer	Mats Lundberg	Lars Dahl
	Martina Landebro	
Valberedning	Ombesörjes av styrelsen.	

Fastighet och lägenhetsfördelning

Brf Johanneshov registrerades hos Bolagsverket 19570425, med organisationsnummer 719000-0195. Gällande stadgar registrerades 20030630.
Fastigheten Nälberga 1:153 omfattar 5157 kvm.
Byggnaderna uppfördes under år 1958.

Antal huskroppar: 2 st
Antal lägenheter: 26 st, med total bostadsyta 1716 kvm
Antal lokaler: 5 st
Antal garage: 12 st som uthyres till medlemmarna, centralgaraget disponeras av föreningen.
Antal 1 rum och kök: 2 st
Antal 2 rum och kök: 6 st
Antal 3 rum och kök: 12 st
Antal 4 rum och kök: 4 st
Antal 5 rum och kök: 2 st
Uthyrd lokal: Fem källarlokaler
Löptid på kontrakt: Tills vidare med varierande uppsägningstid.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad, inkluderande bostadsrättsförsäkring, hos Länsförsäkringar.
Energideklaration utförd 2019-06-05. Husens förbrukning uppgår till 109 till 113 kWh/kvm och år.

Fastighetsskötsel: Sven-Åke Thunholm, egen regi och A-Rengörarna, tom augusti; sedan egen regi.
Ekonomisk förvaltning: CG Andersson, Ekonomisystem Hb.

Renoveringar

Tilläggsisolering och fasadrenovering utfördes i början av 90-talet. År 2003 reparerades grunden efter en sättningsskada och 2004 byttes varmvattenberedare, växlar och pumpar och installerades motorvärmare och belysning p-platsen. Under 2005 byttes lägenhetsdörrar och 2008 ersattes de gamla pannorna av en bergvärmeanläggning. 2012 utfördes OVK, inkl viss rensning. Bredband (fiber) drogs in i husen. Under 2013 genomfördes stambyte, till en kostnad av 5,3 miljoner. Dessutom har vissa renoveringar av värmeanläggningen fordrats, vindskydd har byggts, plattsättning cykelparkering samt vägg och golv i pannrummet. Under 2016 påbörjades byte av samtliga fönster, avslutades 2017 Under 2018 utfördes en OVK-besiktning och under detta år har vissa delar av centralgaraget byggts om till föreningsförråd och -garage. Under 2020 har vissa underhållsarbeten på värmeanläggningen skett, i övrigt har det inte fordrats några större ingrepp. Under 2021 har taket besiktats, vissa skavanker åtgärdades, dessutom drabbades föreningen av en vattenskada som föranledde en avloppsrensning Värmeanläggningen fordrade en större översyn och uppdatering, Under detta år har skorstenarna målats och stora delar av avloppen från fastigheten (5C o 5F) ut i gatan bytts ut, kostnad 330tsek. Under senaste året har värmepannorna bytts ut, kostnad 534tsek.

Lägenhetsöverlåtelser
Lgh nr 21 övertogs 231005 av P Wennmark
Lgh nr 13 övertogs 231031 av Tomasz Stanislav Major
Lgh nr 21 övertogs 231208 av Björn Noctiluca

Fastighetsskatt
Fastighetens värdeår är 1958 och taxeringsvärdet höjdes under förra året till totalt 8 546 000 kr, varav byggnader 6.624.000 kr och mark 1.922.000 kr.
Fastighetsavgift betalas med 0,3% av bostadsvärdet och 1% av lokalvärdet.

Ekonomi

Nyckeltal kr/kvm boyta	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift	703	623	600	600	600
Fastighetsavgift	18	16	13	13	13
Uppvärmningskostnad	310	132	107	100	115
Vatten	53	45	40	36	32
Försäkringspremier	27	25	18	26	23
Fastigh.skötsel/snöröjning	95	81	99	60	93
Räntekostnad	251	97	67	83	83
Fastighetslån	5217	4748	4855	4963	5071
Soliditet	14%	17%	19%	19%	17%
Sparande per kvm	-0,14	0,14	0,18	0,19	0,10
Räntekänslighet	7,43	7,61	8,09	8,27	8,45
Avgiftens andel av tot intäkter	89%	95%	93%	95%	95%

Förslag till resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedlen:

balanserat resultat	927524,85
årets resultat	-302521,00
summa	625003,85
disponeras så att:	
till reparationsfond avsättes	30000,00
i ny räkning balanseras	595003,85
summa	625003,85

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Balansräkning	not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1	10861536	10428036
Inventarier	2	0	0
Summa anläggningstillgångar		*10861536*	*10428036*
Omsättningstillgångar	3		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4164	8100
Bank		257557	32230
Summa omsättningstillgångar		*261721*	*40330*
Summa tillgångar		**11123257**	**10468366**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	4		
Bundet eget kapital			
Insatser		123368	123368
Reparationsfond		784938	754938
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		897525	1125828
Årets resultat		-302521	-198303
Summa Eget Kapital		*1503310*	*1805831*
Skulder			
Långfristiga skulder	5		
Checkräkningskredit		350000	250000
Fastighetslån		8748364	7962988
Summa långfristiga skulder		*9098364*	*8212988*
Kortfristiga skulder	6		
Leverantörsskulder		61305	69163
Skatteskuld		2601	2601
Lån kortfristig del		204624	184624
Upplupna kostnader		42038	17835
Förutbetalda avgifter		110391	95824
Övriga kortfristiga skulder		100624	79500
Summa kortfristiga skulder		*521583*	*449547*
Summa skulder		*9619947*	*8662535*
Summa Eget Kapital och Skulder		**11123257**	**10468366**
Ställda Panter			
Uttagna pantbrev		9437000	9241000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Resultaträkning	not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		1207092	1070064
Övriga hyresintäkter		60095	55250
Övriga ersättningar o intäkter		88459	0
Summa föreningens intäkter		*1355646*	*1125314*
Föreningens kostnader			
Reparationer och underhåll		61226	335432
Fastighetsavgift		31212	27276
Driftskostnader	7	949680	603714
Förvaltningskostnader	8	84997	74963
Avskrivningar	9	100000	114512
Summa föreningens kostnader		*1227115*	*1155897*
Resultat före finansiella poster		*128531*	*-30583*
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	10
Räntekostnader		-431052	-167730
Summa finansiella poster		*-431052*	*-167720*
Resultat efter finansiella poster		*-302521*	*-198303*
Årets Resultat		**-302521**	**-198303**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.
Fordringar har efter individuell prövning upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inom föreningen finns fond för reparationer. Avsättning sker, om möjligt, med minst 0,35% av aktuellt taxeringsvärde varje år. Avsättningen till denna fond skall numera ske över resultatdispositionen och dessutom hanteras som bundet kapital.

NOTER

Not 1 Fastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12428482	12428482
Årets aktivering	533500	0
Utgående värde	12961982	12428482
Ackumulerad avskrivning enligt plan	2000446	1900446
Årets avskrivning	100000	100000
Utgående värde	2100446	2000446
Utgående bokfört värde	10861536	10428036

Not 2 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	141450	141450
Årets aktivering	0	0
Utgående värde	141450	141450
Ingående avskrivning enligt plan	141450	126938
Årets avskrivning	0	14512
Utgående värde	141450	141450
Utgående bokfört värde	0	0

Not 3 Omsättningstillgångar		
Övr förskottsbetalningar	4164	8100
Bank	257557	32230
	261721	40330

Not 4 Eget Kapital	Inbetalda insatser	reparations-fond	balanserat resultat	årets resultat	totalsumma
Ingående kapital	123388	754938	1125828	-198303	1805831
resultatdisposition		30000	-228303	198303	0
årets reultat				-302521	-302521
utgående kapital	123368	784938	897525	-302521	1503310

Not 5 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Checkräkningskredit	250000	250000
Fastighetslån		
Stadshypotek 505522, 90 dgr bindn, 5,58%	1313008	1351344
Stadshypotek 505523, 90 dgr bindn, 5,58%	1071606	1102894
Stadshypotek 761042, 90 dgr bindn, 5,58%	4658750	4713750
Stadshypotek 893881, 90 dgr bindn, 5,63%	735000	795000
Stadshypotek 216848, 90 dgr bindn, 5,41%	970000	0
	8748364	7962988

Not 6 Kortfristiga skulder

Ingen del av kortfristiga skulder förfaller senare än ett år efter balansdagen.

Not 7 Driftskostnader		
Uppvärmningskostnad	532409	226825
Vatten	91797	78437
El	55637	40688
Fastighetsskötsel	148257	138223
Renhållning o snöröjning	33920	30182
Digital TV	22249	24844
Försäkring	45911	43965
Övriga kostnader	19500	20550
	949680	603714

Not 8 Förvaltningskostnader		
Förvaltningskostnader	11671	6286
Administration	32751	31252
Arvoden	40575	37425
	84997	74963

Not 9 Avskrivningar

Bokföringsnämnden kom för några år sedan med nya generella direktiv avseende avskrivning i bostadsrättsföreningar. Stenhus avskrivs löpande med 1% per år och trähus med 2%. Föreningen har därför anpassat avskrivningen efter dessa rön.
Inventarier avskrivs fortfarande över den beräknade nyttjandetiden.

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	1355646
Utbetalningar till leverantörer etc.	-961143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	394503
Erhållen ränta	0
Erlagd ränta	-431052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-36549
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-533500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-533500
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	1000000
Amortering av lån	-204624
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	795376
Årets kassaflöde	225327
Likvida medel vid årets början	32230
Likvida medel vid årets slut	257557

Tyresberga den 2024-04-16

Bengt Olof Andersson

Elin Andersson

Rose-Marie Westman

Markus Kinnunen

Eric Rung