

Årsredovisning

för

Brf Jonasbo

769635-4187

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Jonasbo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening, ett så kallat privatbostadsföretag och de har en underhållsplan.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jonasbo 3 sedan 2017. Fastigheten Jonasbo 3 är belägen inom stadsdelen Sofiehem i södra delen av Umeå. Husets byggdes 1965 som ett flerbostadshus med en större carport och var avsett som hyreslägenheter. 2017 bildades en bostadsrättsförening som köpte huset och ansökte om ombyggnad i form av en uppdelning av två befintliga lägenheter till fyra lägenheter samt inredning av ytterligare en vindslägenhet. Sammantaget har föreningen 8 lägenheter med en total bostadsyta på 342 kvm, 4 carportplatser samt förråd och cykelförråd utomhus inkl. gräsmatta och rabatter. Tomtytan är 726 kvm. 1986 inreddes två lägenheter i husets nedre plan samt en vindsvåning från att tidigare har varit hobbyrum och vindsförråd. Gemensam tvättstuga och hobbyrum finns in nedre planet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp	Antal	yta m2	total yta m2
<i>1 rum och kök</i>	3	25,3-28,2	79,6
<i>2 rum och kök</i>	3	37,6-42,3	122,2
<i>3-4 rum och kök</i>	2	70,2	140,4
<i>Antal bostäder</i>	8		<i>total yta 342,2 m2</i>

Fastigheten är uppvärmd med fjärrvärme från Umeå Energi. Samtliga lägenheter har kabel-tv samt internetanslutning i sin månadsavgift. Kabel-tv och internet köps in via Sofiehems antennförening. Sedan 2021 byttes internetleverantör till Bahnhof och i samband med det uppraderades hastigheten till 1000 Mbit/sek. Mer information om fler tjänster via föreningen finns på www.sofiehem.ac

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

1965-2017 Löpande underhåll då fastigheten ägdes av privatperson

1986 Ombyggnation av hobbyutrymmen till lägenhet 1001, 1002, 1302

2017 Ombyggnation av lägenheter i plan 2 och 3 till 4 stycken lägenheter med nya kök, nya ytskikt, renoverade badrum med nya fönster Ombyggnation vindsförråd till en vindslägenhet med kök, badrum, nya ytskikt och nytt fönster. Ny elinstallation i samtliga lägenheter med 3-fas (undantag lght 1302, 1 fas)

3 nya lägenhetsförråd utomhus Nya säkerhetsklassade ytterdörrar Relining utförd på avloppssystemet

2022 Relining av avlopp från tvättstugan till brunn utomhus

2023 Elöversyn med förslag på kommande åtgärder

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har uppdaterat fastighetens underhållsplan och tagit in offerter på balkongrenovering samt åtgärder för elcentral och elöversyn. De närmaste åren planerar styrelsen att åtgärda två gavelbalkonger samt åtgärda elcentralen enligt elöversyn.

Ekonomi

Årsavgifterna fram till 2023 har legat kvar på 2017 års nivå då föreningen bildades. Inför 2023 höjdes årsavgiften från 1 februari med 24%. Avgiftshöjningen var på grund av kraftigt höjda bolåneräntor, ökade driftskostnader i fjärrvärme då nytt avtal behövde tecknas om samtidigt som avgifter för vatten/avlopp/sophämtning ökade markant pga. inflationsläget i Sverige. Den ekonomiska planen som gjordes 2017 matchade inte kostnadsläget inför 2023.

Styrelsen har under 2023 bytt revisor som även har varit behjälplig med att lägga en ny budget inför 2024, som bättre matchar våra gemensamma utgifter och där avsättning till vår underhållsfond kommer att höjas inför 2024 med större höjd för framtida underhåll.

Styrelsen har fastställt budget för 2024 och beslutade att höja månadsavgifterna ytterligare med 10% från och med 2024-01-01 för att bättre matcha kostnadsläget och kunna öka underhållsfonden.

2023 års avsättning till underhållsfond har varit 17 000 kr.

Bostadsrättsföreningen går även detta år med förlust, en del i denna är en felaktig periodisering från tidigare år avseende omsättningen som under 2023 är korrekt hanterade med förutbetalda intäkter avseende januari 2024.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret bestått av 4 ledamöter samt 1 suppleant:

Anna Hällgren 1201 ordförande

Filip Sandgren 1101 ledamot

Elin Sundbom 1101 ledamot

Peter Strömberg 1301 ledamot

Erika Skoglund 1202 suppleant

Vid kommande ordinarie årsstämma så väljs ordförande, ledamöter och suppleanter på olika mandatperioder. Styrelsen har under året hållit 9 styrelsemöten ca ett möte per månad, med uppehåll för sommaren.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anna Hällgren, Filip Sandgren och Elin Sundbom, två i förening.

Revisorer

Bostadsrättsföreningen har inte haft någon egen föreningsrevisor utan enbart en extern auktoriserad revisor. Styrelsen har inför 2023 bytt auktoriserad revisor till Per Lundqvist, Vierta Revision AB. Tidigare revisorsbyrå Grant Thornton aviserade innan årsstämman att de upphör med uppdrag för bostadsrättsföreningar.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen i sin helhet.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-04. Vid stämman deltog 7 medlemmar. Det hade inkommit motioner om att få sätta upp ett gavelväxthus, önskemål om dörrlås till ytterdörr samt förslag på p-avgift för parkeringar framför entrén. Styrelsens svar; att få se förslag på ritning av växthusets placering och påverkan på fastigheten innan godkännande, att styrelsen fick i uppgift att kolla priser på ny och låsbar ytterdörr samt att styrelsen tar fram förslag på hantering och avgiftsbeläggning av parkeringarna framför entrén.

Väsentliga avtal

Fjärrvärme	Umeå energi
Hushållsel	Umeå energi
Vatten/renhållning/avlopp	Vakin Umeå
Kabel-tv/internet	Sofiehems antennförening (Sappa/Bahnhof)
Snöröjning	CS Solutions AB
Revision	Vierta Revision AB

Medlemsinformation

Under 2023 har 3 lägenheter överlåtits till nya ägare. Föreningen hade vid årets slut 14 medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Dock skall noteras att vid årsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Förvaltningsberättelse skriven av styrelsen genom ordförande i Brf Jonasbo.

2024-03-24
Anna Hällgren

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	361	324	321	322
Resultat efter finansiella poster	-104	-140	-66	-81
Soliditet (%)	76,5	76,8	76,8	76,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 054	946	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 263	8 350	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	138	155	0	0
Räntekänslighet (%)	7,8	8,8	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	345	342	0	0

Upplysning vid förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen har höjt avgifterna med 10% fr o m 1 jan 2024 för att hantera förlusten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000 000	51 662	-310 204	-139 768	9 601 690
Avsättning till underhållsfond		17 100	-17 100		0
Disposition av föregående års resultat:			-139 768	139 768	0
Årets resultat				-104 132	-104 132
Belopp vid årets utgång	10 000 000	68 762	-467 072	-104 132	9 497 558

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-467 072
årets förlust	-104 132
	-571 204

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	50 000
	-621 204
	-571 204

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		360 707	323 906
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		360 707	323 906
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-232 815	-278 628
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-128 949	-135 045
Summa rörelsekostnader		-361 764	-413 673
Rörelseresultat		-1 057	-89 767
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 098	-50 001
Summa finansiella poster		-103 075	-50 001
Resultat efter finansiella poster		-104 132	-139 768
Resultat före skatt		-104 132	-139 768
Årets resultat		-104 132	-139 768

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	12 118 786	12 234 069
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	988
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	12 678
Summa materiella anläggningstillgångar		12 118 786	12 247 735
Summa anläggningstillgångar		12 118 786	12 247 735
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 124	0
Summa kortfristiga fordringar		13 169	32
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		290 585	261 769
Summa kassa och bank		290 585	261 769
Summa omsättningstillgångar		303 754	261 801
SUMMA TILLGÅNGAR		12 422 540	12 509 536

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		68 762	51 662
Summa bundet eget kapital		10 068 762	10 051 662
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-467 072	-310 204
Årets resultat		-104 132	-139 768
Summa fritt eget kapital		-571 204	-449 972
Summa eget kapital		9 497 558	9 601 690
Långfristiga skulder			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 797 500	2 827 500
Summa långfristiga skulder		1 797 500	2 827 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 030 000	0
Leverantörsskulder		18 059	8 292
Skatteskulder		24 864	23 824
Övriga skulder		1 936	31 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		52 623	16 294
Summa kortfristiga skulder		1 127 482	80 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 422 540	12 509 536

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-104 132	-139 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	128 936	146 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	24 804	6 800
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-13 124	11 228
Förändring av leverantörsskulder	9 767	-4 510
Förändring av kortfristiga skulder	37 369	3 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 816	17 479
Finansieringsverksamheten		
Amorterade lån	-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	-30 000
Årets kassaflöde	28 816	-12 521
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	261 769	274 290
Likvida medel vid årets slut	290 585	261 769

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 750 000	12 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 750 000	12 750 000
Ingående avskrivningar	-515 931	-400 648
Årets avskrivningar	-115 283	-115 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-631 214	-515 931
Utgående redovisat värde	12 118 786	12 234 069

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 000	31 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 000	31 000
Ingående avskrivningar	-30 012	-23 812
Årets avskrivningar	-988	-6 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 000	-30 012
Utgående redovisat värde	0	988

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 808	67 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 808	67 808
Ingående avskrivningar	-55 130	-41 568
Årets avskrivningar	-12 678	-13 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 808	-55 130
Utgående redovisat värde	0	12 678

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	2 707 500
	0	2 707 500

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 000 000	3 000 000
	3 000 000	3 000 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Hällgren
Ordförande

Filip Sandgren

Elin Sundbom

Peter Strömberg

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

Per Lundqvist
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

