

Årsredovisning för
Brf Ministern 4
769640-2135

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Övriga noter	12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ministern 4, 769640-2135 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ministern 4 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 2021.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Ministern 4 som uppfördes 1944 med ett attefallshus som byggdes under 2021. Fastigheten består av 11 lägenheter.

Adresser: Gränsgatan 1A-D.

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>
6	2	264
4	1	138
1	Attefall	25
11		427

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är delvis renoverad under 2021 och 2022.

Ny styrelse kommer upprätta underhållsplan för att säkerställa det långsiktiga undehållet.

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 13 medlemmar och vid årets slut 13 medlemmar.

Överlåtelse

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

Styrelseledamöter

Styrelsen från ordinarie stämma 2023

Dennis Dilek	Ordförande
Sabina Svensson	Ledamot
Mattias Bodin	Ledamot
Olle Leijon	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie: Annelie Gustafsson & Morgan Gustafsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under föreningens andra verksamma år har vi haft en rejäl utmaning ekonomiskt på grund av framför allt det höga ränteläget på våra föreningslån. Detta har parerats genom ytterligare två hyreshöjningar på totalt 5 % (3 % höjning i maj samt 2 % höjning i september). Genom denna sunda strategi lyckades vi få amorteringsfritt av Nordea på våra bostadslån tillsvidare.

Under julen 2022 drabbades föreningen av en omfattande vattenläcka i källaren som orsakade skador i föreningens allmänna yta samt i de två lägenheterna i markplan. I början av 2023 återställdes de allmänna ytorna av Projektia.

Ett antal lägenheter har under året legat ute till försäljning, men ingen lägenhet har sålts eller genomfört ett ägarbyte. Vid ingången av året hade föreningen 12 registrerade ägare till 11 lägenheter.

Föreningen köpte under sommaren in en batteridrivna gräsklippare för att kunna sköta trädgården på ett bra sätt.

Många småfel har upptäckts i de allmänna utrymmena samt i flertalet lägenheter. Vissa har åtgärdats av Huskvarna Hem.

Interesta har skött föreningens bokföring samt ekonomiska uppföljning och Annelie och Morgan Gustafsson har varit föreningens revisorer.

Under året har följande aktiviteter skett:
Inga speciella aktiviteter har genomförts under året.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -223,986kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Uppllysning vid förlust

Föreningen 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.

Underhållsplan finns upprättad.

Flerårsöversikt

	2023	2021/2022	/	Belopp i kr	/
Nettoomsättning	446,568	76,573			
Resultat efter finansiella poster	-223,986	-93,729			
Soliditet, %	76.2	76.3			
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	1,046	179			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	99				
Lån, kr/m ²	13,470	13,583			
Genomsnittlig skuldränta, %	4.36	2.05			
Räntekänslighet %	13	51			
Sparande per kr/m ²	143	-51			
Energi kostnad kr/m ²	156	27			
Driftskostnad, kr/m ²	202	38			

Årsredovisning upprättad enligt K3. 2022 avser enbart oktober - december.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	19,185,000			-93,729	19,091,271
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-93,729	93,729	
Årets resultat				-223,986	-223,986
Vid årets slut	19,185,000	-	-93,729	-223,986	18,867,285

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-93,729
årets resultat	-223,986
Totalt	-317,715
Avsättning till fond för yttre underhåll	15,000
Balanseras i ny räkning	-332,660
Summa	-317,660

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2021-07-27- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter	3	446,568	76,573
Övriga rörelseintäkter		6,416	2,192
		<u>452,984</u>	<u>78,765</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-86,273	-28,619
Administrationskostnader	5	-54,081	-12,507
Avskrivningar av byggnader	6	-284,986	-71,829
Rörelseresultat		<u>27,644</u>	<u>-34,190</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-251,630</u>	<u>-59,539</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-223,986</u>	<u>-93,729</u>
Årets resultat		<u>-223,986</u>	<u>-93,729</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24,528,185	24,813,171
		<u>24,528,185</u>	<u>24,813,171</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24,528,185</u>	<u>24,813,171</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	6,613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9,075	-
		<u>9,075</u>	<u>6,613</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>214,381</u>	<u>198,927</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>223,456</u>	<u>205,540</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24,751,641</u>	<u>25,018,711</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		19,185,000	19,185,000
		<u>19,185,000</u>	<u>19,185,000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-93,729	-
Årets resultat		-223,986	-93,729
		<u>-317,715</u>	<u>-93,729</u>
Summa eget kapital		<u>18,867,285</u>	<u>19,091,271</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5,713,400	3,827,600
		<u>5,713,400</u>	<u>3,827,600</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	38,400	1,972,400
Leverantörsskulder		6,522	15,291
Skatteskulder		8,874	8,874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		117,160	103,275
		<u>170,956</u>	<u>2,099,840</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24,751,641</u>	<u>25,018,711</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-27- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-223,986	-93,729
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		284,986	71,829
		61,000	-21,900
		61,000	-21,900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2,462	-6,613
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		5,116	127,440
Kassaflöde från den löpande verksamheten		63,654	98,927
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-24,885,000
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-24,885,000
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		-	19,185,000
Amortering av lån		-48,200	5,800,000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-48,200	24,985,000
Årets kassaflöde		15,454	198,927
Likvida medel vid årets början		198,927	
Likvida medel vid årets slut		214,381	198,927

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Inkomsten 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Stommar och grund	140 år
-VA inkl stammar	50 år
-Värmeanläggning och stammar	50 år
-Fasad	50 år
-El inkl stammar	40 år
-Tak	40 år
-Fönster	50 år
-Ventilation	25 år
-Dörrar	30 år
-Hissar	25 år
-Balkonger	50 år
-Styr och övervakning	15 år
Inventarier och installationer	
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

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
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	Årsavgift dividerat med totala intäkter
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 genom årsavgifter.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar genom 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

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-27- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	446,568	76,573
Summa	446,568	76,573

I årsavgiften ingår vatten och värme

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-27- 2022-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	19,000	4,581
Värme	47,183	6,757
Vatten	529	-
Renhållning	12,823	4,571
Försäkring	4,538	3,561
Internet	2,200	275
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>86,273</i>	<i>19,745</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
<i>Summa reparationer och underhåll</i>		
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		8,874
Summa	86,273	28,619

Not 5 Administrationskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-27- 2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	30,000	5,000
Revision/bokslut	15,225	7,500
Övriga förvaltningskostnader	8,856	7
Summa	54,081	12,507

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	11,561,891	11,561,891
Mark	13,323,109	13,323,109
Vid årets slut	24,885,000	24,885,000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-71,829	
-Årets avskrivning	-284,986	-71,829
Utgående ackumulerande avskrivningar	-356,815	-71,829
Redovisat värde vid årets slut	24,528,185	24,813,171
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	10,600,000	3,120,000
Mark	2,558,000	1,741,000
Summa taxeringsvärden	13,158,000	4,861,000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea	4,93%	2026-09-16	1,924,200	1,934,000
Nordea	4,44%	2025-09-15	1,913,800	1,933,000
Nordea	4,60%	2027-09-15	1,913,800	1,933,000
			5,751,800	5,800,000
Kortfristig del av långfristig skuld			38,400	1,972,400

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Jönköping Ministern 4	5,800,000	5,800,000
Summa ställda säkerheter	5,800,000	5,800,000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dennis Dilek

Sabina Svensson

Mattias Bodin

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

Annelie Gustafsson
Föreningsvald revisor

Morgan Gustafsson
Föreningsvald revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende