

Årsredovisning för

BRF Johannesdal

733600-0174

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7-8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Johannesdal, 733600-0174 med säte i Västerviks kommun får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsningar i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 1996-11-18.

Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Styrelse:

Lena Jansson	ordförande
Irene Jonas	sekreterare
Stefan Carlsson	ledamot
Daniel Andersson	ledamot

Styrelsesuppleanter:

Agnes Persson

Revisor:

Åke Engdahl

Förvaltning och anställda:

Under året har Lena Jansson varit fastighetsansvarig.

MTI AB/Daniel Johansson har svarat för inre och yttre skötsel av fastigheten.

Ekovik AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2024.

Fastigheten:

Föreningen är ägare till fastigheten kv Johannesdal nr 11 med adress Hallströmsgatan 57 A-B i Västervik, varpå uppförts 1 st bostadshus färdigställt 1949 och innehållande 17 st bostadsrättslägenheter, 1 st kontorslokal med bostadsrätt och 1 st mindre förrådslokal i källaren, vilken är uthyrd.

Inom föreningen uthyres 3 st garage och 14 st bilplatser.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokskåp	1
1 rum och kök	4
2 rum och kök	6
3 rum och kök	5



4 rum och kök	1
Totalt	17

Bostadsyta: 1 012 kvm Lokalyta: 58 kvm Tomtyta: 2 434 kvm
Antal kvadratmeter upplupen med bostadsrätt: 1097kvm

Medlemsinformation

Föreningen har 21 st medlemmar.
Två lägenhet har överlåtits under året.

Fastighetsförsäkringen:

Som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

Väsentliga händelser under året

Inga väsentliga händelser har hänt under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	787	697	703	700
Resultat efter finansiella poster	44	86	106	101
Soliditet, %	56	53	51	46
Årsavgift upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	718	635		
Skuldsättning, kr/kvm	601	678		
Sparande, kr/kvm	46	150		
Räntekänslighet, %	1	1		
Energikostnader, kr/kvm	279	230		

Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Yttre underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 169	378 419	603 918	86 099
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsatt till yttre underhållsfond		21 291		-21 291
Balanseras i ny räkning			64 807	-64 807
Årets resultat				43 524
Vid årets slut	38 169	399 710	668 725	43 525

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	668 725
årets resultat	43 525
Totalt	712 250
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	21 291
balanseras i ny räkning	690 959
Summa	712 250

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med

tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	787 202	697 055
Övriga rörelseintäkter		1 889	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		789 091	697 055
Rörelsekostnader			
Fastighets och driftskostnader	3	-557 094	-444 017
Övriga externa kostnader	4	-49 920	-45 862
Personalkostnader	5	-53 237	-44 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-77 549	-78 560
Summa rörelsekostnader		-737 800	-612 865
Rörelseresultat		51 291	84 190
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 825	14 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-25 591	-12 092
Summa finansiella poster		-7 766	1 909
Resultat efter finansiella poster		43 525	86 099
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		43 525	86 099
Skatter			
Årets resultat		43 525	86 099

2/2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	1 307 634	1 368 621
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	27 190	43 752
Summa materiella anläggningstillgångar		1 334 824	1 412 373
Summa anläggningstillgångar		1 334 824	1 412 373
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 998	0
Övriga fordringar	10	3 505	816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	20 835	20 093
Summa kortfristiga fordringar		30 338	20 909
Kassa och bank	12		
Kassa och bank		675 681	638 823
Summa kassa och bank		675 681	638 823
Summa omsättningstillgångar		706 019	659 732
SUMMA TILLGÅNGAR		2 040 843	2 072 105

24

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		38 169	38 169
Fond för yttre underhåll		399 710	378 419
Summa bundet eget kapital		437 879	416 588
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		668 725	603 918
Årets resultat		43 525	86 099
Summa fritt eget kapital		712 250	690 017
Summa eget kapital		1 150 129	1 106 605
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	590 900	675 960
Summa långfristiga skulder		590 900	675 960
Kortfristiga skulder			
Medlemmars reparationsfond		86 246	86 246
Övriga skulder till kreditinstitut	13	68 000	68 000
Leverantörsskulder		19 634	24 200
Övriga skulder		23 117	18 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	102 817	92 188
Summa kortfristiga skulder		299 814	289 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 040 843	2 072 105

Handwritten signature

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	43 525	86 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	77 549	78 383
	121 074	164 482
Betald skatt	-2 721	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	118 353	164 482
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 708	-1 228
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	10 273	31 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten	121 918	194 823
Investeringsverksamheten		
Uttag från medlemmarnas reparationsfond	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-85 060	-68 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-85 060	-68 000
Årets kassaflöde	36 858	126 823
Likvida medel vid årets början	638 823	512 000
Likvida medel vid årets slut	675 681	638 823

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	17 811	14 001
Erlagd ränta	25 591	12 092
 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	77 549	78 560
	77 549	78 560



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

$\text{Årsavgifter} / \text{Antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt}$

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten bostadsrätt

$\text{Räntebärande skulder på balansdagen} / \text{Antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt}$

Sparande per kvadratmeter

$\text{Justerat resultat} / \text{Antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt}$

Räntekänslighet

$\text{Räntebärande skulder på balansdagen} / \text{Årsavgifter}$

Energikostnad per kvadratmeter

$\text{Kostnader för värme, el och vatten} / \text{Antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt}$

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	690 980	617 120
Årsavgifter, lokaler	26 392	23 395
Hysesintäkter, lokaler	3 226	2 909
Elavgifter	46 040	35 161
Hysesintäkter, garage/p-plats	20 553	18 479
Övriga intäkter	11	-9
	787 202	697 055

Årsavgiften inkluderar kostnader för el, vatten och avfallshantering

Not 3 Fastighets och driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	124 048	89 829
Energideklaration	25 438	0
Bredband/TV	18 545	19 083
Reparation och underhåll	1 673	3 425
Elavgifter för driften	67 131	54 453
Fjärrvärme	185 774	158 498
Vattenavgifter	53 009	39 722
Sophämtning	42 114	40 863
Fastighetsförsäkring	18 671	17 452
Fastighetsskatt	20 691	20 692
Summa	557 094	444 017

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arvode förvaltningsavtal	40 500	37 392
Revisionsarvode	3 750	3 750
Förbrukningsmaterial	0	1 439
Övriga kostnader	5 670	3 281
Summa	49 920	45 862

Not 5 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och andra ersättningar:	43 028	36 171
Summa	43 028	36 171
Sociala kostnader	10 209	8 255

2

Not 6 Räntekostnader och liknande kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, bank	25 591	12 092
Räntekostnader, övriga	0	0
Summa	25 591	12 092

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 369 394	3 369 394
	3 369 394	3 369 394
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 000 773	-1 939 786
-Årets avskrivning enligt plan	-60 987	-60 987
	-2 061 760	-2 000 773
Redovisat värde vid årets slut	1 307 634	1 368 621

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar (Grovtvättmaskin)

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	83 873	83 873
	83 873	83 873
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-83 873	-83 873
-Årets avskrivning enligt plan	0	0
	-83 873	-83 873
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 9 Byggnadsinventarier (Porttelefon, fjärrvärme)

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	210 735	210 735
	210 735	210 735
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-166 983	-149 410
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-16 562	-17 573
	-183 545	-166 983
Redovisat värde vid årets slut	27 190	43 752

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14	46
Skattefordran	3 491	770
Redovisat värde vid årets slut	3 505	816

26

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringar	19 413	18 671
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 422	1 422
	20 835	20 093

Not 12 Kassa och bank

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Bankkonto Tjustbygdens Sparbank	675 681	638 823
	675 681	638 823

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Ränta %	Slut-förfallodag	Ing. skuld	Amort 2024	Utg. skuld
Tj Sparbank 516-5	1,56	2024-04-01	743 960	743 960	0
Tj Sparbank 730-1	4,36	2026-04-01	709 900	51 000	658 000
Tj Sparbank 730-1			1 453 860	794 960	658 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	63 796	54 856
Övriga upplupna kostnader	39 021	37 333
	102 817	92 189

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	2 474 000	2 474 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Underskrifter

Västervik, 2025-04-04

Lena Jansson
Styrelseordförande



Irene Jonas
Sekreterare



Stefan Carlsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-
-04-04

Daniel Andesson
Ledamot



Åke Engdahl
Revisor



Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie föreningsstämma

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Johannesdal nr 11

Org.nr 733600-0174

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Johannesdal nr 11 för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västervik 2025-04-04



Åke Engdahl
Föreningsvald revisor