

Årsredovisning för

Brf Ministern 4

769640-2135

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

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 2024.

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: Grängsgatan 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.

Styrelsen kommer upprätta en underhållsplan för att säkerställa det långsiktiga underhållet.

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 2024

Mattias Bodin	Ordförande
Sabina Svensson	Ledamot
Dennis Dilek	Ledamot
Pierre Figéus	Ledamot
Ida Figéus	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisor

Ordinarie: Morgan Gustafsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under föreningens tredje verksamma år har vi haft en fortsatt utmaning ekonomiskt på grund av fortsatt höga räntor på våra föreningslån. Vi har fortsatt att parera detta genom att fått beviljat fortsatt amorteringsfritt av Nordea på våra bostadslån.

Under sommaren 2024 samt december 2024 drabbades föreningen återigen av omfattande vattenläckor i källaren som orsakade skador i föreningens allmänna yta samt i de två lägenheterna i markplan. Vid färdigställande av denna verksamhetsberättelse så pågår återställning efter den sista vattenskadan.

Ett antal lägenheter har under året legat ute till försäljning, varav en lägenhet har sålts. Vid ingången av året hade föreningen 12 registrerade ägare till 11 lägenheter.

Föreningen genomförde under maj en städdag direkt efter föreningsstämman.

Under garantibesiktningen under hösten har många småfel upptäckts i de allmänna utrymmena samt i flertalet lägenheter och har åtgärdats av Huskvarna Hem.

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

Under året har följande aktiviteter skett:

Garantibesiktning

Installation av ytterligare vattenmätare

Installation av pumpvarnare

Jönköping den 14 april 2025

Mattias Bodin

Ordförande Brf Ministern 4

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -280 063kr.

Fond för yttre underhåll

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

Upplysning 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

	2024	2023	2021/2022	Belopp i kr /
Nettoomsättning	458 608	446 568	76 573	
Resultat efter finansiella poster	-280 063	-223 986	-93 729	
Soliditet %	75,9	76,2	76,3	
Årsavgiftsnivå bostäder kr/m ²	1 070	1 046	179	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	97	99	-	
Lån kr/m ²	13 380	13 470	13 583	
Genomsnittlig skuldränta, %	5,07	4,36	2,05	
Räntekänslighet %	12	13	51	
Sparande per kr/m ²	12	143	-51	
Energikostnad kr/m ²	209	156	27	
Driftskostnad kr/m ²	289	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	-223 986	18 867 285
Inbetalda insatser under året	-	15 000			-
Disposition enl årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-223 986	223 986	
Årets resultat				-280 063	-280 063
Vid årets slut	19 185 000	15 000	-317 715	-280 063	18 587 222

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-332 715
årets resultat	-280 063
Totalt	-612 778
Avsättning till fond för yttre underhåll	15 000
Balanseras i ny räkning	-612 778
Summa	-597 778

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter	3	458 608	446 568
Övriga rörelseintäkter		13 088	6 416
		<u>471 696</u>	<u>452 984</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-125 105	-86 273
Administrationskostnader	5	-50 990	-54 081
Avskrivningar av byggnader	6	-284 986	-284 986
Rörelseresultat		<u>10 615</u>	<u>27 644</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		352	-
Räntekostnader		-291 030	-251 630
Resultat efter finansiella poster		<u>-280 063</u>	<u>-223 986</u>
Årets resultat		<u>-280 063</u>	<u>-223 986</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 243 199	24 528 185
		24 243 199	24 528 185
Summa anläggningstillgångar		24 243 199	24 528 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 188	-
Övriga fordringar		9 032	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 932	9 075
		28 152	9 075
<i>Kassa och bank</i>		210 345	214 381
Summa omsättningstillgångar		238 497	223 456
SUMMA TILLGÅNGAR		24 481 696	24 751 641

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		19 185 000	19 185 000
Fond för yttre underhåll		15 000	-
		<u>19 200 000</u>	<u>19 185 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-332 715	-93 729
Årets resultat		-280 063	-223 986
		<u>-612 778</u>	<u>-317 715</u>
Summa eget kapital		<u>18 587 222</u>	<u>18 867 285</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 799 600	5 713 400
		<u>3 799 600</u>	<u>5 713 400</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	1 913 800	38 400
Leverantörsskulder		54 001	6 522
Skatteskulder		-	8 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 073	117 160
		<u>2 094 874</u>	<u>170 956</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 481 696</u>	<u>24 751 641</u>

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		-280 063	-223 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		284 986	284 986
		4 923	61 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 923	61 000
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-19 077	-2 462
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		48 518	5 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1	34 364	63 654
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-38 400	-48 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-38 400	-48 200
Årets kassaflöde		-4 036	15 454
Likvida medel vid årets början		214 381	198 927
Likvida medel vid årets slut		210 345	214 381

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	456 808	446 568
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	1 800	
Summa	458 608	446 568

I årsavgiften ingår vatten och värme

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	21 320	19 000
Värme	48 521	47 183
Vatten	19 526	529
Renhållning	11 738	12 823
Försäkring	19 251	4 538
Internet	3 155	2 200
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>123 511</i>	<i>86 273</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Reparation och underhåll inventarier	1 594	
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>1 594</i>	
Summa	125 105	86 273

Not 5 Administrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	32 445	30 000
Revision/bokslut		15 225
Övriga förvaltningskostnader	18 544	8 857
Summa	50 989	54 082

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<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	-356 815	-71 829
-Årets avskrivning	-284 986	-284 986
Utgående ackumulerande avskrivningar	-641 801	-356 815
Redovisat värde vid årets slut	24 243 199	24 528 185
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	10 600 000	10 600 000
Mark	2 558 000	2 558 000
Summa taxeringsvärden	13 158 000	13 158 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea 77469	4,93%	2026-09-16	1 924 200	1 934 000
Nordea 12030	4,44%	2025-09-15	1 913 800	1 933 000
Nordea 12049	4,60%	2027-09-15	1 913 800	1 933 000
			5 751 800	5 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 913 800	38 400

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 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 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

Mattias Bodin
Styrelseordförande

Dennis Dilek

Sabina Svensson

Pierre Figéus

Ida Figéus

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