

Årsredovisning

för

Brf Jonasbo

769635-4187

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Jonasbo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jonasbo 3 sedan december 2017. Fastigheten Jonasbo 3 är belägen inom stadsdelen Sofiehem i södra delen av Umeå. Husets byggdes 1968 som ett flerbostadshus 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.

På fastigheten finns två byggnader; en huvudbyggnad med lägenheter, en carport med 4 platser, där byggnaden även inkluderar ett soprum, utrymme för gemensamma maskiner samt uteförråd till lägenheter under samma tak. Sammantaget har föreningen 8 lägenheter med en total bostadsyta på 342 m². Förutom bostadsytan finns ett hobbyrum, fler lägenhetsförråd och en gemensam tvättstuga. Tomten innefattar även en cykelbod, gräsmatta samt buskar 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 i nedre planet.

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

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

Fastigheten är uppvärmd med fjärrvärme från Umeå Energi. Samtliga lägenheter har kabel-TV samt internetanslutning i sin månadsavgift. Kabel-TV och internet får vi via Sofiehems antennförening. Sedan 2021 byttes internetleverantör till Bahnhof och i samband med det uppgraderades 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:
2024 Förarbete inför byte av elcentral jan -25, ny kabel grävdes ner till carport för att säkra eltillförsel till nya motorvärmarettag.

2022 Relining av avlopp från tvättstugan till brunn utomhus

2017 Ombyggnation av hyreslägenheter plan 2 och 3 till 4 lägenheter med nya kök, nya ytskikt, renoverade badrum med nya fönster.

Ombyggnation av vindsförråd till en vindslägenhet med kök, badrum, nya ytskikt och nytt fönster.

3 nya lägenhetsförråd utomhus uppfördes samtidigt.

Alla lägenheter fick nya säkerhetsklassade ytterdörrar.

Nya elcentraler i resp. lägenhet - trefas

Ny fiber/TV, ett datauttag/lght

Nya badrumsfönster i alla lägenheter

1986 Ombyggnation av hobbyutrymmen till lägenhet 1001, 1002, 1302

1978 Ombyggnad till en lägenhet på plan 2 och 3

1986-2016 Fortlöpande underhåll har skett över tid. Det saknas dokumentation över underhåll eller investeringar förutom ovanstående beskrivning

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Ekonomi

Inför 2024 höjdes årsavgiften med 10%. Avgiftshöjningen grundade sig i ökade driftskostnader för bland annat VA och el.

Vår revisor har varit behjälplig med att lägga en ekonomisk plan för 10 år framåt, som bättre matchar föreningens utgifter. Vi har anlitat en redovisningsbyrå som är behjälplig med utskick av månadsavier samt tar hand om löpande redovisning.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2025 och följer den ekonomiska planen med aviserade höjningar på 3 % inför 2025.

2024 års avsättning till underhållsfond har varit 50 000 kr

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret 2024 bestått av 4 ledamöter samt 1 suppleant:

Anna Hällgren	1201 ordförande	1 år (firmatecknare)
Jonatan Olofsson	1101 ledamot	2 år (firmatecknare)
Peter Strömberg	1301 ledamot	2 år
Erika Skoglund	1202 ledamot	1 år
Viktor Nylén	1001 suppleant	1 år

Styrelsen har under året hållit 9 styrelsemöten, cirka ett möte per månad, med uppehåll för sommaren. Vid kommande ordinarie årsstämma 2025 så väljs ordförande, 1 ledamot och 1 suppleant på ny mandatperiod.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anna Hällgren och Jonatan Olofsson, två i förening.

Revisiorer

Auktoriserad revisor Per Lundqvist, Vierta Revision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen i sin helhet.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. Vid stämman deltog 6 medlemmar.

Väsentliga avtal

Fjärrvärme	Umeå energi
Hushållsel	Umeå energi
Vatten/renhållning/avlopp	Vakin Umeå
Kabel-tv/internet	Sofiehems antennförening
Snöröjning	Marktjänst Västerbotten
Revision	Vierta Revision AB
Ekonomisk förvaltning	Vinstor Storuman AB

Medlemsinformation

Under 2024 har 1 lägenhet överlåtits till nya ägare. Föreningen hade vid årets slut 13 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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	426	361	324	321
Resultat efter finansiella poster	-118	-104	-140	-66
Soliditet (%)	76,2	76,5	76,8	76,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 329,0	1 054,0	946,5	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 175,0	8 262,7	8 350,4	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 175,0	8 262,7	8 350,4	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	148,1	137,9	155,4	0,0
Räntekänslighet (%)	6,2	7,8	8,8	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	391,6	344,8	342,4	0,0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	100,0	100,0	100,0

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 3% fr o m 1 jan 2025 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	68 762	-467 072	-104 132	9 497 558
Avsättning underhållsfond		50 000	-50 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-104 132	104 132	0
Årets resultat				-118 014	-118 014
Belopp vid årets utgång	10 000 000	118 762	-621 204	-118 014	9 379 544

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-621 204
årets förlust	-118 014
	-739 218

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 000
i ny räkning överföres	-789 218
	-739 218

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	426 314	360 707
Övriga rörelseintäkter	28 515	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	454 829	360 707

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-326 854	-232 815
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-115 212	-128 949
Summa rörelsekostnader	-442 066	-361 764
Rörelseresultat	12 763	-1 057

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 889	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	-133 666	-103 098
Summa finansiella poster	-130 777	-103 075
Resultat efter finansiella poster	-118 014	-104 132

Resultat före skatt

-118 014 -104 132

Årets resultat

-118 014 -104 132

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	12 003 574	12 118 786
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 003 574	12 118 786
Summa anläggningstillgångar		12 003 574	12 118 786
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		55	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 408	13 124
Summa kortfristiga fordringar		13 463	13 169
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		293 826	290 585
Summa kassa och bank		293 826	290 585
Summa omsättningstillgångar		307 289	303 754
SUMMA TILLGÅNGAR		12 310 863	12 422 540

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		118 762	68 762
Summa bundet eget kapital		10 118 762	10 068 762
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-621 204	-467 072
Årets resultat		-118 014	-104 132
Summa fritt eget kapital		-739 218	-571 204
Summa eget kapital		9 379 544	9 497 558
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		767 500	1 797 500
Summa långfristiga skulder		767 500	1 797 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 030 000	1 030 000
Leverantörsskulder		25 332	18 059
Skatteskulder		25 424	24 864
Övriga skulder		3 179	1 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		79 884	52 623
Summa kortfristiga skulder		2 163 819	1 127 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 310 863	12 422 540

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-118 014	-104 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		115 202	128 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 812	24 804
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-284	-13 124
Förändring av leverantörsskulder		7 273	9 767
Förändring av kortfristiga skulder		29 065	37 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten		33 241	58 816
Finansieringsverksamheten			
Amorterade lån		-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-30 000	-30 000
Årets kassaflöde		3 241	28 816
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		290 585	261 769
Likvida medel vid årets slut		293 826	290 585

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 / totalt kapital. Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 750 000	12 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 750 000	12 750 000
Ingående avskrivningar	-631 214	-515 931
Årets avskrivningar	-115 283	-115 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-746 497	-631 214
Utgående redovisat värde	12 003 503	12 118 786

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 000	31 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 000	31 000
Ingående avskrivningar	-31 000	-30 012
Årets avskrivningar		-988
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 000	-31 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 808	67 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 808	67 808
Ingående avskrivningar	-67 808	-55 130
Årets avskrivningar		-12 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 808	-67 808
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 000 000	3 000 000
	3 000 000	3 000 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Hällgren
Ordförande

Peter Strömberg
Ledamot

Erika Skoglund
Ledamot

Jonatan Olofsson
Ledamot

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>

