

Årsredovisning

Brf Ministern i Jönköping

769625-9907

Styrelsen för Brf Ministern i Jönköping får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ministern 9 belägen på Torpa i Jönköping.
Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun, Jönköpings län.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta lägenheter åt föreningens medlemmar med bostadsrätt.

Föreningen är en privatbostadsförening en sk äkta bostadsrättsförening

Fastigheten är belägen på Södergatan 1 i Jönköping och har en total fastighetsareal på 804 kvm. Bostadsarean är på 376 kvm.

Föreningen består av 7 stycken lägenheter vilka alla är bostadsrätter.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 10 297 000 kr varav 2 097 000 kr avser mark och 8 200 000 kr avser byggnad.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar.

Ingen del av fastigheten är del i någon samfällighet.
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Medlemsinformation

Samtliga bostadslägenheter innehas av föreningens medlemmar. Under året har en överlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	384	332	324	326
Resultat efter finansiella poster	-154	-83	-27	55
Soliditet %	56	57	57	56
Avgift kr/kvm bostadsyta (ca) upplåten med bostadsrätt	957	835	795	795
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	14 494	14 654		
Sparande (kr) per kvadratmeter	0	41		
Räntekänslighet %	15	18		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	204	186		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	94	95		

All yta är bostadsyta.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

För att förbättra föreningens resultat och få en mer stabil ekonomi föreslås en höjning av avgifterna. Då lånen binds under 2025 förväntas räntorna bli något lägre sett till helåret.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 200 000	133 497	-34 476	-83 120	7 215 901
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-83 120	83 120	0
Till yttre fond		14 833	-14 833		0
Årets resultat				-154 101	-154 101
Belopp vid årets utgång	7 200 000	148 330	-132 429	-154 101	7 061 800

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-132 429
Årets resultat	-154 101
Summa	-286 530

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	14 833
Balanseras i ny räkning	-301 363
Summa	-286 530

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning, årsavgifter	2	383 963	332 156
Övriga rörelseintäkter		500	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		384 463	332 156
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-172 480	-133 253
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98 700	-98 700
Summa rörelsekostnader		-271 180	-231 953
Rörelseresultat		113 283	100 203
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 294	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 678	-183 323
Summa finansiella poster		-267 384	-183 323
Resultat efter finansiella poster		-154 101	-83 120
Resultat före skatt		-154 101	-83 120
Årets resultat		-154 101	-83 120

BALANSRÄKNING 1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	11 960 051	12 049 751
Markanläggningar	5	117 000	126 000
Summa materiella anläggningstillgångar		12 077 051	12 175 751
Summa anläggningstillgångar		12 077 051	12 175 751
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 361	14 151
Summa kortfristiga fordringar		23 361	14 151
Kassa och bank			
Kassa och bank		447 257	562 153
Summa kassa och bank		447 257	562 153
Summa omsättningstillgångar		470 618	576 304
SUMMA TILLGÅNGAR		12 547 669	12 752 055

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 200 000	7 200 000
Fond för yttre underhåll	148 330	133 497
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 348 330</i>	<i>7 333 497</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-132 429	-34 476
Årets resultat	-154 101	-83 120
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-286 530</i>	<i>-117 596</i>
Summa eget kapital	7 061 800	7 215 901
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7 5 390 000	5 450 000
Summa långfristiga skulder	5 390 000	5 450 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 60 000	60 000
Övriga skulder	2 149	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 720	26 154
Summa kortfristiga skulder	95 869	86 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 547 669	12 752 055

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	113 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	98 700
Erhållen ränta	6 294
Erlagd ränta	-273 678
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	
	-55 401
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-9 210
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	9 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-54 896
Finansieringsverksamheten	
Utbetalning, amortering av lån	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000
Årets kassaflöde	-114 896
Likvida medel vid årets början	
	562 153
Likvida medel vid årets slut	
	447 257

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1, Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletteringar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av linjärt enligt plan.

	År
Byggnader och mark	100
Markanläggningar	20

UPPLYSNINGAR TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGEN

Personal

Styrelsearvode har ej utgått. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024	2023
	Avgifter för bostadsrätter	359 863	314 156
	Hyror för parkeringar och garage	24 100	18 000
	Summa	383 963	332 156

I årsavgiften ingår värme, vatten och sophantering.

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	<i>Övriga externa kostnader avseende fastigheten består av:</i>		
	Elkostnader	4 200	4 857
	Värme	61 738	55 170
	Vatten/avlopp	10 849	10 096
	Renhållning	12 956	12 954
	Försäkring	15 676	13 909
	Reparation och underhåll	35 552	16 651

I försäkringskostnad ingår kostnad för Anitcimex.

Utöver ovanstående har föreningen även haft kostnad för trädgård mm med mindre belopp.

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	12 980 975	12 980 975
	Utgående anskaffningsvärden	12 980 975	12 980 975
	Ingående avskrivningar	-931 224	-841 524
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-89 700	-89 700
	Utgående avskrivningar	-1 020 924	-931 224
	Redovisat värde	11 960 051	12 049 751
Not 5	Övriga materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	180 000	180 000
	Utgående anskaffningsvärden	180 000	180 000
	Ingående avskrivningar	-54 000	-45 000
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-9 000	-9 000
	Utgående avskrivningar	-63 000	-54 000
	Redovisat värde	117 000	126 000
Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 150 000	5 210 000
	Kreditgivare SEB	Skuld 2 775 000 (total skuld)	Rörlig ränta
	Kreditgivare SEB	Skuld 2 675 000 (total skuld)	Rörlig ränta
Not 7	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
	Företagets banklån som uppgår till 5 450 000 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.		
	Långfristiga skulder		
	Övriga skulder till kreditinstitut	5 390 000	5 450 000
	Kortfristiga skulder		
	Övriga skulder till kreditinstitut	60 000	60 000

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 900 000	5 900 000
	Summa ställda säkerheter	5 900 000	5 900 000

UNDERSKRIFTER

Jönköping 2025 04 11


Filip Ljungquist


Gustav Bergström


Mathilda Fransson


Jonas Malm

Min revisionsberättelse har lämnats


Daniel Tyngel
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Ministern

Organisationsnummer 769625-9907

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för *BRF Ministern*.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Ministern för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping 2025-05-15



Daniel Tyngel

BRF Ministern

Ekonomisk prognos för verksamhetsåret 2025

Föreningens intäkter utgörs huvudsakligen av månadsavgifter samt intäkter från parkeringsplatser. För att möta ökade kostnader för vatten, värme och avfallshantering beslutades en avgiftshöjning om 5 % från och med årsskiftet 2024/2025.

Prognostiserade intäkter för 2025 uppgår till totalt 411 515 kr, varav:

- Avgiftsintäkter: 380 515 kr
- Parkeringsintäkter: 31 000 kr

Föreningens **förväntade kostnader för 2025** baseras på utfall från föregående år samt uppdaterade räntevillkor efter omförhandling av föreningens lån. Kostnaderna beräknas enligt följande:

Kostnadspost	Belopp (kr)
El	4 200
Värme	61 500
Vatten/avlopp	10 500
Renhållning	13 000
Försäkringar	15 000
Amorteringar	60 000
Räntekostnader	209 000
Totala kostnader	373 200
Årets resultat	38 315

Syftet med prognosen är att säkerställa ett fortsatt positivt kassaflöde, givet nuvarande kostnadsstruktur. Ränte- och amorteringskostnader utgör cirka 72 % av föreningens totala utgifter och är därmed den största påverkan på det ekonomiska utfallet.

Under mars 2025 omförhandlades föreningens lån från rörlig till bunden ränta om 3,83 %, vilket är en betydande förbättring jämfört med ränteläget under första halvåret 2024 (5,29 %).

Föreningens nuvarande belåningsgrad uppgår till **14 441 kr/m²**. Det långsiktiga målet är att successivt sänka denna nivå till **10 000 kr/m²**. Den nuvarande belåningen är ett resultat

av en omfattande renovering och ombyggnation som genomfördes 2013, då fastigheten – tidigare en tvåplansvilla – konverterades till en bostadsrättsförening med sju lägenheter.

Mot bakgrund av denna ombyggnation bedöms behovet av planerat underhåll vara begränsat under de kommande 10–15 åren.

Föreningen har genomfört avgiftshöjningar under perioden 2021–2025 i takt med att tidigare lån omförhandlats:

- 2023: +10 %
- 2024: +15 %
- 2025: +5 %

Styrelsen har även beslutat om en årlig justering av månadsavgiften om 2 %, i syfte att långsiktigt kompensera för inflation samt framtida underhållsbehov.

Eventuella framtida ränteförändringar kommer hanteras strategiskt. Sänkta räntekostnader avses användas till att stärka föreningens kapitalbas samt möjliggöra extra amorteringar. Parallellt planeras även en eventuell ombyggnation av det befintliga garaget till en uthyrningslägenhet, vilket i så fall skulle skapa ytterligare intäktsmöjligheter.

Styrelsen ser även kontinuerligt över kostnadsbesparingar, främst inom renhållning och uppvärmning. Åtgärder som utvärderas inkluderar omförhandling av avfallsavtal, förbättrad vattenhushållning samt byte till moderna termostater för optimerad fjärrvärmestyrning.