

# ÅRSREDOVISNING FÖR 2023

Bostadsrättsföreningen Johannishus i Laröd

Organisationsnummer 769620-6999

Larödsvägen 31, 254 82 Helsingborg

## **Förvaltningsberättelse**

Bostadsrättsföreningen Johannishus i Laröd ("Föreningen") består av tre bostadslägenheter och en lägenhet som är lokal. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen bildades 2010 i samband med att huset totalrenoverades. Bostadslägenheterna med adress 31A och 31B disponerar varsin parkeringsplats med plats för två bilar. Bostadslägenhet 31C och lokalen delar parkeringsplats med plats för två bilar. en Avgifterna för parkeringsplatserna ingår i månadsavgiften.

Under året renoverades samtliga yttertrappor. Staket mot grannfastighet och väg uppfördes. En ytterdörr byttes ut. Styrelsen lät konsult gå igenom tidigare överlåtelser av lägenheter och upplåtelseavtal. Räntan på Föreningens lån steg kraftigt under året. Sammantaget medförde dessa kostnader ett negativt resultat.

För 2024 räknar styrelsen med att kostnader för underhåll och reparationer kommer vara betydligt lägre. Efter förhandling har räntan på Föreningens lån sänkts. Förhoppningsvis kommer räntan att sjunka ytterligare under 2024 p.ga. sänkt allmänt ränteläge.

## **Lägenhetsfördelning**

1 bostadslägenhet med fyra rum och kök  
2 bostadslägenheter med tre rum och kök  
1 lokal  
Total yta: cirka 370 kvm.

## **Styrelse**

Under tiden 2023-01-01 - - 2023-12-27 bestod styrelsen av Anders Gustavsson (ordf), Clifford Clarkson och Alexander Gerndt och under tiden 2023-12-27 - - 2023-12-31 bestod styrelsen av Lars Hörberg (ordf) Alexander Gerndt och Christopher Edefell.

## **Årsavgift per kvm**

Årsavgiften per kvm är cirka 716 kr.

## **Lån**

Per 2023-12-31 har Föreningen lån om 3 150 000 kr i Ålandsbanken. Fördelat på lägenhetsyta uppgår lånet till cirka 8 500 kr per kvm.

## **Räntekänslighet**

Föreningens räntekänslighet är cirka 11.

## **Energikostnad per kvadratmeter (värme, vatten och elektricitet)**

Den årliga energikostnaden per kvadratmeter uppgick till 162 kr.

## **Sparande per kvadratmeter**

Sparandet under 2023 var noll kronor. Som angetts ovan var 2023 ett speciellt år med kraftigt stigande räntekostnader och större engångskostnader. Fastigheten genomgick en total renovering 2010 och bedöms vara i mycket gott skick.

### **Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter**

Andelen var 100%.

### **Kassaflödesanalys**

För räkenskapsåret 2022 hade Föreningen ett mindre positivt kassaflöde medan för 2023 var kassaflödet negativt med -119 830 kr. Styrelsen bedömer att kostnaderna för underhåll och reparationer kommer att vara små under de kommande åren. I kombination med förhoppningsvis sänkt kostnadsränta, bör Föreningen ha positivt kassaflöde framgent. Det kan bli aktuellt med en höjning av månadsavgiften under 2024 eller 2025, beroende på utvecklingen.

### **Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att årets resultat om – 163 444 kr balanseras i ny räkning.

Resultat- och balansräkning följer nedan.

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Johannishus i Laröd

<b>Resultaträkning</b>	<b>2023</b>		<b>2022</b>
<b>Intäkter</b>		<b>Intäkter</b>	
Månadsavgifter	260 232	Månadsavgifter	245 067
Övriga intäkter		Övriga intäkter	
Summa intäkter	260 232	Summa intäkter	245 067
<b>Kostnader</b>		<b>Kostnader</b>	
Värme	43 718	Värme	48 530
El	6 515	El, vatten, avlopp, skatt, försäkr	40 812
Renhållning	13 811	Fastighetskötsel	9 891
Vatten	10 808	Reparationer	31 683
Reparationer	69 753	Redovisning o bankkostnader	7 971
Räntor	178 539	Räntekostnader	87 033
Övriga kostnader	41 563		
Försäkring	9 519		
Skatt	5 836		
<b>Delsaldo kostnader</b>	<b>380 062</b>	<b>Delsaldo kostnader</b>	<b>225 920</b>
Resultat	-119 830	Resultat	19 147
Avskrivningar <i>se not 1</i>	-43 614	Avskrivningar <i>se not 1</i>	-43 614
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>-163 444</b>	<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>-24 467</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>2023</b>		<b>2022</b>
Bank	273 981	Bank	385 319
Fastighet <i>se not 1</i>	8 390 920	Fastighet <i>se not 1</i>	8 430 080
Inventarier, verktyg och installationer	8 908	Inventarier, verktyg och installationer	13 362
Kortfristiga fordringar		Kortfristiga fordringar	10 177
<b>Summa</b>	<b>8 673 809</b>	<b>Summa</b>	<b>8 838 938</b>
Lån	3 150 000	Lån	3 150 000
Div skulder	40 840	Div skulder	42 525
Insatser	6 100 000	Insatser	6 100 000
Yttre fond	60 000	Yttre Fond	60 000
Balanserat resultat	-513 587	Balanserat resultat	-489 120
Årets resultat	-163 444	Årets resultat	-24 467
<b>Summa</b>	<b>8 673 809</b>	<b>Summa</b>	<b>8 838 938</b>

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Inventarier, verktyg och installationer	10

**Not 1 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 900 000	8 900 000

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Johannishus i Laröd

-Vid årets slut	8 900 000	8 900 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-469 920	-430 760
- Årets avskrivning enligt plan	<u>-39 160</u>	<u>-39 160</u>
	-509 080	-469 920
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 390 920</b>	<b>8 430 080</b>

**Not 2 Inventarier, verktyg och installationer**

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>44 540</u>	<u>44 540</u>
-Vid årets slut	44 540	44 540
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-31 178	-26 724
- Årets avskrivning enligt plan	<u>-4 454</u>	<u>-4 454</u>
Vid årets slut	-35 632	-31 178
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 908</b>	<b>13 362</b>

Laröd den \_\_\_\_\_ 2024

\_\_\_\_\_  
Alexander Gerndt

\_\_\_\_\_  
Lars Hörberg

\_\_\_\_\_  
Christopher Edefell

**Revisorsintyg**

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för Föreningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

\_\_\_\_\_  
Christopher Edefell, av Föreningen utsedd revisor