

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Malmen 16**  
769640-3737

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Övriga noter	11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Malmen 16, 769640-3737 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Malmen 16 är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-09-23.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Malmen 16. Fastigheten består av 18 lägenheter om totalt 877m<sup>2</sup>. Vid årsskiftet 2024-12-31 var 17st lägenheter upplåtna som bostadsrätter och 1st lägenhet var fortsatt hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Länsförsäkringar. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada och styrelseansvar.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
10	1 rok	406
8	2 rok	471

Hyreslägenheten är 1 rum och kök på 41m<sup>2</sup>.

### Föreningsfrågor

#### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets början 27st medlemmar och vid årets slut 27st medlemmar.

#### *Försäljningar*

17 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Under året har en överlåtelse skett.

#### *Upplysning vid förlust*

För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll kommer föreningen påbörja amortering av 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.

Underhållsplanen är under uppförande och avsättning sker enligt ekonomiskplan till underhållsplan är fastställd.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året beslutade styrelsen om att byta ekonomisk förvaltare till Rådgivningsgruppen. I övrigt har det underhåll utförts för att hålla fastigheten i fullgott skick.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	815	813	588	35
Resultat efter finansiella poster	-910	-435	-556	-30
Soliditet, %	67,3	67,8	68,7	32,9
Skuldsättning per kvm, kr/m <sup>2</sup>	14 417	14 816	14 438	-
Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt kr/m <sup>2</sup>	15 543	15 124	14 438	-
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	910	856	611	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	90	82	99	-
Genomsnittlig skuldränta, %	2,64	-	-	-
Räntekänslighet	18	17	24	-
Sparande per kvm kr/m <sup>2</sup>	-44	-96	-222	-
Energi kostnad kr/m <sup>2</sup>	230	336	401	-
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	349	378	-	-

2021 avser enbart 4 månader.

## Eget kapital

	Medlemmarnas- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	28 964 000		87 700	-673 762	-435 490	27 942 448
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Överföring till bal. resultat				-435 490	435 490	
Årets resultat					-909 534	-909 534
<b>Vid årets slut</b>	<b>28 964 000</b>		<b>87 700</b>	<b>-1 109 252</b>	<b>-909 534</b>	<b>27 032 914</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 109 252
årets resultat	-909 534
Totalt	-2 018 786
Avsättning till fond för yttre underhåll	45 000
Balanseras i ny räkning	-2 063 786
Summa	-2 018 786

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	815 134	812 660
Övriga rörelseintäkter		234	105 188
		<u>815 368</u>	<u>917 848</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-343 618	-425 532
Administrationskostnader	5	-51 915	-45 431
Avskrivning av byggnad	7	-870 914	-456 395
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-451 079</u>	<u>-9 510</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		451	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-458 906	-425 980
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-909 534</u>	<u>-435 490</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-909 534</u>	<u>-435 490</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-909 534</b></u>	<u><b>-435 490</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	39 976 186	40 847 100
		<u>39 976 186</u>	<u>40 847 100</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>39 976 186</u>	<u>40 847 100</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		20 777	137 490
Övriga fordringar		14 906	42 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 671	14 242
		<u>50 354</u>	<u>194 205</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>142 450</u>	<u>197 184</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>192 804</u>	<u>391 389</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>40 168 990</u>	<u>41 238 489</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		28 964 000	28 964 000
Fond för yttre underhåll		87 700	87 700
		<u>29 051 700</u>	<u>29 051 700</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 109 252	-673 762
Årets resultat		-909 534	-435 490
		<u>-2 018 786</u>	<u>-1 109 252</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>27 032 914</u>	<u>27 942 448</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 120 550	12 993 600
		<u>4 120 550</u>	<u>12 993 600</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	8 873 050	-
Leverantörsskulder		12 235	45 107
Skatteskulder		57 942	55 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		72 299	201 390
		<u>9 015 526</u>	<u>302 441</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>40 168 990</u>	<u>41 238 489</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>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Nettoomsättning	3	815 134	812 660
Driftkostnader/fastighetskostnader	4	-314 278	-396 930
Fastighetsavgift	4	-29 340	-28 602
Administrationskostnader	5	-51 915	-45 431
Räntekostnader		-458 906	-425 980
Ränteintäkter		451	
Summa från den löpande verksamheten		-38 854	-84 283
Övriga intäkter		234	105 188
Avskrivningar	7	870 914	456 395
Avskrivningar	7	-870 914	-456 395
Summa från årets verksamhet		234	105 188
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-38 620</b>	<b>20 905</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		143 851	-35 296
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-159 964	22 601
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-54 733</b>	<b>8 210</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-208 128
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			<b>-208 128</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån			350 000
Amortering av lån		-	-18 950
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-	<b>331 050</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-54 733</b>	<b>131 132</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>197 183</b>	<b>66 049</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>142 450</b>	<b>197 181</b>

## 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). 2024 är första året som föreningen redovisar enligt 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	120år
-VA inkl stammar	50 år
-Värmeanläggning och stammar	50 år
-Fasad	50 år
-El inkl stammar	40 år
-Tak	40 år
-Fönster	50år
-Ventilation	25 år
-Dörrar	20 år
-Balkonger	50 år
Inventarier och installationer	
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år

#### **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 huvudsakliga intäkter. Se not 3.

### *Resultat efter finansiella poster*

Föreningens resultat

### *Soliditet (%)*

Eget kapital dividerat med tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

### *Skuldsättning per kvm, kr/m<sup>2</sup>*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### *Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt kr/m<sup>2</sup>*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### *Årsavgift per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt*

Årsavgifterna dividerat med antal kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### *Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna dividerat med totala intäkter

### *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 dividerat med årsavgifter.

### *Sparande per m<sup>2</sup>*

Justerat resultat dividerat med summan av antal kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

### *Energi kostnad per m<sup>2</sup>*

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med samtliga ytor, både upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### *Driftskostnad per m<sup>2</sup>*

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter med hyresrätt. För definition av driftkostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

## Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	705 856	750 290
Hyresintäkter	22 800	-
Parkering och garage	54 600	62 370
Bredband	31 878	-
<b>Summa</b>	<b>815 134</b>	<b>812 660</b>

I årsavgiften ingår ej el.

## Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	28 641	120 800
Värme	100 029	50 385
Vatten	72 894	81 196
Renhållning	22 544	41 903
Försäkring	16 141	16 376
Internet	65 035	20 794
Förbrukningsmaterial	1 093	-
<i>Summa driftskostnader</i>	<u>306 377</u>	<u>331 454</u>
Löpande underhåll	7 901	65 476
	<u>7 901</u>	<u>65 476</u>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	29 340	28 602
<b>Summa</b>	<u><b>343 618</b></u>	<u><b>425 532</b></u>

## Not 5 Adminstrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	47 563	43 880
Övriga förvaltningskostnader	4 352	1 551
<b>Summa</b>	<u><b>51 915</b></u>	<u><b>45 431</b></u>

## Not 6 Löner och ersättningar

### *Löner och andra ersättningar*

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
	-	-

## Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	36 684 318	36 476 193
Nyanskaffningar		208 125
Mark	5 000 000	5 000 000
Vid årets slut	41 684 318	41 684 318
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-837 218	-380 823
-Årets avskrivning	-870 914	-456 395
Utgående ackumulerande avskrivningar	-1 708 132	-837 218
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>39 976 186</b>	<b>40 847 100</b>
<i>Taxeringsvärden per den 1 jan</i>		
Byggnader	6 600 000	6 600 000
Mark	5 000 000	5 000 000
Summa taxeringsvärden	11 600 000	11 600 000

## Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Lånebelopp 2024-12-31</i>	<i>Lånebelopp 2023-12-31</i>
SEB	4,36	2026-12-28	3 770 550	3 770 550
SEB	3,38	2025-03-19	3 770 550	3 770 550
SEB	3,38	2025-03-19	1 313 000	1 313 000
SEB	4,69	2028-09-28	350 000	350 000
SEB	3,38	2025-03-19	3 789 500	3 789 500
			<b>12 993 600</b>	<b>12 993 600</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 8 873 050

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 393 600kr

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristisk skuld.

## Not 9 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 Malmen 16	12 993 600	12 993 600
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 993 600</b>	<b>12 993 600</b>

## Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Carlson  
Styrelseordförande

Victor Wakerius  
ledamot

Johan Gillberg  
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Johan Larsson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Malmen 16

Organisationsnummer 769640-3737

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Malmen 16 för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

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 i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Jönköping, dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Larsson  
Revisor