

Årsredovisning för

Brf Mjälaryd i Tenhult

769639-4688

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Övriga noter	13
Underskrifter	13-14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mjälaryd i Tenhult, 769639-4688 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Mjälaryd i Tenhult har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-01-16

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Jönköping Mjälaryd 3:300. Fastigheten består av 35 lägenheter om totalt 2579 kvadratmeter och tre lokaler om totalt 369 kvadratmeter fördelat på 7 byggnader samt 6 komplementbyggnader med garage, tvättstuga och pannrum.

Adresser: Mickels väg 10-12 samt Myrstadsvägen 13-15

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar.

Bostadsrättsinnehavarna sår för individuell hemförsäkring och föreningen står för bostadsrättstillägg.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
3	1	138
10	2	658
16	3	1218
6	4	565
35		2 579

Samt två lokaler som hyrs av Jönköpings Kommun och en lokal som används som möteslokal av styrelsen.

varav hyresrätter

1 rok	1 styck
2 rok	3 styck
3 rok	4 styck

Yta bostadsrätter: 2 025m²

Yta hyresrätter: 554m²

Parkeringar och garageplatser

Parkeringsplatser	22 styck
Garage	15 styck

Avtal:
Interesta (Ekonomisk förvaltning)
Fastighetspartner i Vätterbygden AB (Fastighetsskötsel)
Maskinring Småland (Snöröjning samt sandning)

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 32 medlemmar och vid årets slut 36 medlemmar.

Överlåtelser

27 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två upplåtelser och 2 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie stämman 2024

Anna Rydh	Ordförande
Per Gradin	Ledamot
Per Gustafson	Ledamot
Alfons Björn	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Patrik Hansen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen höll ordinarie föreningsstämma i mars månad 2024 och där en ny styrelse tillträdde. Den nya styrelsen har sammanträtt vid 20 tillfällen under året och haft ett antal informella avstämmningar.

Ett urval av väsentliga händelser under året:

- Styrelsen har under året flyttat föreningens rörelse-engagemang från Tidaholms Sparbank till SEB för att underlätta den ekonomiska administrationen kring föreningens löpande in- och utbetalningar.
- Under våren och hösten hölls gemensamma städdagar där medlemmar tillsammans gick igenom rabatter, målade liggare/räcken i loftgångar, rensade stuprännor, sandlåda, rengjorde garageportar och rustade upp bänkar och bord.
- Avskaffande av parkeringstillstånd - avtalet med Securitas uppsagt.
- Styrelserummet har rustats upp med ny dörr, säkerhetsskåp, ommålning. Nytt golv planeras för 2025.
- Styrelsen har påbörjat en inventering av föreningens nycklar.
- Fortsatt arbete med bergvärmesystem tillsammans med RA-Rör. Ett arbete som fortsätter under 2025 då vi ej fått balans i värmen ännu. Styrelsens avsikt är att fortsätta utreda för att optimera värmeekonomin i föreningen.

Inför 2025 har styrelsen påbörjat upprättande av underhållsplan tillsammans med Interesta. Föreningens kommande behov av renovering består av b.la. tak och fasader. Övriga saker som planeras inför 2025:

- Byte av brandsläckare - färdigt under våren 2025
- Fortsatt upprustning och målning av gemensamma utrymmen - kommande arbetsdag inplanerad
- Budgetering enligt underhållsplan
- Fortsatt utredning av bergvärmepumparna med RA Rör
- Skrivare till styrelserummet - inköpt under våren 2025
- Planering för laddstationer för elbil

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -1 022 145kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2025 är oförändrade.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt upprättad underhållsplan. Underhållsplan finns upprättad men behöver uppdateras så avsättning föreslås bli samma som föregående år.

Upplysning vid förlust

Föreningen har stora avskrivningar då de ligger i K3. 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.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021/2021
Nettoomsättning	2 508 516	2 287 000	2,238,117	1 041 363
Resultat efter finansiella poster	-1 022 145	-1 137 567	-1 089 301	-68 900
Soliditet, %	48,9	45,6	45,5	49
Årsavgiftsnivå bostadsrätt, kr/m ²	672	558	677	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	54	46	-	-
Lån, kr/m ²	9 939	10 811	10 944	-
Lån, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	14 469	15 739	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	2,14	1,98	1,15	1
Räntekänslighet %	22	28	14	27
Sparande per kr/m ²	8	59	-	-
Energi kostnad kr/m ²	256	246	-	-
Driftskostnad, kr/m ²	397	385	602	-

Siffrorna för drift och årsavgifter anges ej för 2021 då föreningen ej varit i drift hela året, varför jämförelse på helår blir missvisande.

Under 2023 har två lägenheter sagt upp som hyresrätter, så årsavgiftsnivån blir missvisande då ytan är beräknad på total yta oavsett om de varit beboda eller ej.

Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Vid årets början	22 638 750	7 157 900	-1 416 101	-1 137 567	27 242 982
Inbetalda insatser under året	2 485 000				2 485 000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-1 137 567	1 137 567	
Underhållsfond, avsättning		128 950	-128 950		
Årets resultat				-1 022 145	-1 022 144
Vid årets slut	25 123 750	7 286 850	-2 682 618	-1 022 145	28 705 838

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 682 618
årets resultat	-1 022 144
Totalt	-3 704 762
Avsättning till fond för yttre underhåll	128 950
Balanseras i ny räkning	-3 833 712
Summa	-3 704 762

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
Rörelsensintäkter			
Nettoomsättning	3	2 508 516	2 287 000
Övriga rörelseintäkter		24 513	184 173
		<u>2 533 029</u>	<u>2 471 173</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 348 929	-1 394 419
Administrationskostnader	5	-423 814	-212 940
Personalkostnader	6	-141 204	-63 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 011 764	-998 639
Avskrivning inventarier	8	-32 503	-32 503
Övriga rörelsekostnader	7	-	-436 150
Rörelseresultat		<u>-425 185</u>	<u>-666 559</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		353	1 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-597 313</u>	<u>-472 137</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 022 145</u>	<u>-1 137 567</u>
Resultat före skatt		<u>-1 022 145</u>	<u>-1 137 567</u>
Årets resultat		<u>-1 022 145</u>	<u>-1 137 567</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	57 608 246	58 226 260
Inventarier, verktyg och installationer	8	232 383	264 886
		57 840 629	58 491 146
Summa anläggningstillgångar		57 840 629	58 491 146
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 645	55 779
Övriga fordringar		1 163	1 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 782	59 960
		120 590	116 868
<i>Kassa och bank</i>		726 001	1 191 304
Summa omsättningstillgångar		846 591	1 308 172
SUMMA TILLGÅNGAR		58 687 220	59 799 318

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		25 123 750	22 638 750
Underhållsfond		7 286 850	7 157 900
		<u>32 410 600</u>	<u>29 796 650</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 682 618	-1 416 101
Årets resultat		-1 022 145	-1 137 567
		<u>-3 704 763</u>	<u>-2 553 668</u>
Summa eget kapital		<u>28 705 837</u>	<u>27 242 982</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	27 324 950	15 372 450
Övriga skulder	9	1 683 000	3 965 500
		<u>29 007 950</u>	<u>19 337 950</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	290 900	12 534 300
Leverantörsskulder		175 106	217 746
Skatteskulder		156 345	152 460
Övriga kortfristiga skulder		46 221	12 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		304 861	301 701
		<u>973 433</u>	<u>13 218 386</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>58 687 220</u>	<u>59 799 318</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			
Rörelseresultat		-425 185	-666 559
Avskrivningar och realisationsresultat		1 044 267	1 467 292
		619 082	800 733
Erhållen ränta		353	1 129
Erlagd ränta		-597 313	-472 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		22 122	329 725
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 722	57 243
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 553	-25 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 847	361 722
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-393 750	-795 244
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-393 750	-795 244
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinstas		2 485 000	890 000
Upptagna lån			700 000
Amortering av lån		-290 900	-284 900
Amortering av lån övrigt		-2 282 500	-805 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-88 400	500 100
Årets kassaflöde		-465 303	66 578
Likvida medel vid årets början		1 191 304	1 124 726
Likvida medel vid årets slut		726 001	1 191 304

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	150 år
-VA inkl stammar	40 år
-Värmeanläggning och stammar	30 år
-Fasad	30 år
-El inkl stammar	30 år
-Tak	40 år
-Fönster	25 år
-Ventilation	20 år
-Dörrar	20 år
-Balkonger	25 år
-Yttre miljön	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 intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter	Årsavgift dividerat med totala intäkter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Lån per m ² upplåten bostadsrätt	Totala lån på balansdagen dividerat med upplåten bostadsyta
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 nettoomsättningen
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	1 360 851	1 130 399
Hysesintäkter	607 107	661 389
Hysesintäkter lokaler	413 616	386 412
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	126 942	108 800
Summa	2 508 516	2 287 000

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	629 467	621 432
Vatten	124 850	102 957
Renhållning	79 331	87 273
Försäkring	106 397	36 675
Förbrukningsmaterial	-	-
Fastighetsskötsel entreprenad	127 652	138 326
Övriga fastighetskostnader	5 728	1 598
Snöröjning	96 021	145 788
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>1 169 446</i>	<i>1 134 049</i>
Löpande underhåll	100 593	182 915
	100 593	182 915
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	78 890	77 455
Summa	1 348 929	1 394 419

Not 5 Administrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	72 216	61 647
Revision	11 805	16 875
Tele- och datakommunikation	4 519	4 509
Förbrukningsinventarier	85 276	16 885
Övriga förvaltningskostnader	246 703	110 704
Pantsättningsavgift	3 295	2 320
Summa	423 814	212 940

Under övriga förvaltningskostnader ligger kostnader i samband med försäljningen av två lägenheter.

Not 6 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	110 300	48 000
Arbetsgivaravgifter	30 904	15 081
	141 204	63 081

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	47 480 227	47 371 099
-Nyanskaffningar	393 750	562 745
-Utrangeringar		-453 617
Mark	12 904 526	12 904 526
Vid årets slut	60 778 503	60 384 753
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 158 493	-1 177 321
-Återförda avskrivningar på utrangeringar		17 467
-Årets avskrivning	-1 011 764	-998 639
Utgående ackumulerande avskrivningar	-3 170 257	-2 158 493
Redovisat värde vid årets slut	57 608 246	58 226 260
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	23 314 000	23 314 000
Mark	5 670 000	5 670 000
Summa taxeringsvärden	28 984 000	28 984 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	308 099	75 600
-Nyanskaffningar	-	232 499
	308 099	308 099
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-43 213	-10 710
-Årets avskrivning	-32 503	-32 503
	-75 716	-43 213
Redovisat värde vid årets slut	232 383	264 886

Not 9 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31	2023-12-31
SBAB	3,09%	2027-11-09	7 681 400	7 761 000
SBAB	1,21%	2026-07-17	7 681 400	7 761 000
SBAB	1,47%	2028-07-17	7 691 050	7 770 750
SBAB	3,14%	2027-11-09	4 562 000	4 614 000
			27 615 850	27 906 750
Kortfristig del av långfristig skuld			290 900	12 534 300
Revers			1 683 000	3 965 500
Totala lån			29 298 850	31 872 250

Revers finns till säljare med 0% ränta. Avbetalas när lägenheter upplåts till bostadsrätt.
Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristisk skuld.

Not 10 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 Mjälaryd 3:300	31 000 000	31 000 000
Summa ställda säkerheter	31 000 000	31 000 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Rydh

Per Gradin

Alfons Björn

Per Gustafson

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

Auktoriserad revisor
Patrik Hansén

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende