

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Majelden 3 i
Huskvarna

769633-4361

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Majelden 3 i Huskvarna 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 Majelden i Huskvarna har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-12-02.
Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningen är en privat bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Majelden 3, Jönköpings kommun som uppfördes 2017.
Fastigheten består av 11 lägenheter.
Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Långgatan 62 A-D

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
1	3	95
1	3	82
4	2	60-73
3	2	41-52
2	1	35

Total bostadsyta är 650m².

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnader fram till 2040. Detta tillsammans med upprättandet av föreningens budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Veteranpoolen AB.
Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 12 medlemmar.

Överlåtelse

11 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse 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 prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 25 april 2024:

Oliver Byrd	Styrelseordförande
Torbjörn Rapp	Ledamot
Liselott Sigby	Ledamot

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas var för sig av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie: Clara Holmer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 25%

Avgiften höjs fr.o.m. 2025-01-01 med 30%

Föreningen har under våren fått nya sopkärl för FNI och byggt ut ytan där dessa ska stå.

Föreningen har utfört en Radonmätning med godkänt resultat under gränsvärden.

Föreningen har under hösten tecknat ny försäkring med Säkra.

Föreningen har byggt trappor, en till trädgården och en längs vägen ner till gatan.

Föreningens bergvärmepump har under senaste året underpresterat och har under hösten bytts ut. I samband med detta har även en översyn av varmvattenssystemet gjorts.

Underhållsplanen har under hösten omarbetats och uppdaterats.

Det har tagits fram en flerårsbudget med målsättningen att få ner föreningens skuld till under 10 000 kr/m2.

Till våren planeras det att göra en ny energibesiktning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	570	464	473	474
Resultat efter finansiella poster	-669	-342	-201	-74
Soliditet (%)	68,8	69,5	69,7	69,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	876	714	727	730
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 015	12 108	12 200	12 292
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 015	12 108	12 200	12 292
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,6	4,3	0,0	0,0
Räntekänslighet (%)	13,7	17,0	16,8	16,8
Sparande per kvm (kr/kvm)	-56	-163	129	-114
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	86	147	225	124
Driftskostnad per kvm (kr/kvm)	246	231	415	212

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror dels på årets avskrivningar av föreningens byggnad dels på underhållsarbeten i föreningens byggnad som är gjorda under året. För att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen efter räkenskapsårets utgång genomfört en avgiftshöjning i enlighet med antagen budget.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 365 000	292 500	-1 102 891	-342 436	18 212 173
Disposition av föregående års resultat:		97 500	-439 936	342 436	0
Årets resultat				-669 003	-669 003
Belopp vid årets utgång	19 365 000	390 000	-1 542 827	-669 003	17 543 170

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 542 827
årets förlust	-669 003
	-2 211 830

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	49 188
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-339 000
i ny räkning överföres	-1 922 018
	-2 211 830

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			
Avgifter och hyror	2	569 715	463 830
Summa rörelseintäkter		569 715	463 830
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-578 285	-154 487
Administrationskostnader	4	-70 112	-78 210
Avskrivningar av byggnader		-225 840	-225 841
Avskrivning inventarier		-6 134	-6 134
Summa rörelsekostnader		-880 371	-464 672
Rörelseresultat		-310 656	-842
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7	0
Räntekostnader		-358 354	-341 594
Summa finansiella poster		-358 347	-341 594
Resultat efter finansiella poster		-669 003	-342 436
Årets resultat		-669 003	-342 436

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 456 019	25 681 859
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 480	8 614
Summa materiella anläggningstillgångar		25 458 499	25 690 473
Summa anläggningstillgångar		25 458 499	25 690 473
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	23 575
Övriga fordringar		4 219	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 875	16 408
Summa kortfristiga fordringar		8 094	39 983
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		34 919	467 386
Summa kassa och bank		34 919	467 386
Summa omsättningstillgångar		43 013	507 369
SUMMA TILLGÅNGAR		25 501 512	26 197 842

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 365 000

19 365 000

Fond för yttre underhåll

390 000

292 500

Summa bundet eget kapital

19 755 000

19 657 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 542 827

-1 102 891

Årets resultat

-669 003

-342 436

Summa fritt eget kapital

-2 211 830

-1 445 327

Summa eget kapital

17 543 170

18 212 173

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

4 500 000

7 870 000

Summa långfristiga skulder

4 500 000

7 870 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

3 310 000

0

Leverantörsskulder

6 669

0

Skatteskulder

35 409

34 188

Övriga skulder

900

903

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

105 364

80 578

Summa kortfristiga skulder

3 458 342

115 669

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 501 512

26 197 842

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-669 003	-342 436
Justeringar för avskrivningar		231 974	231 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-437 029	-110 461
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		31 886	2 405
Förändring av leverantörsskulder		6 669	0
Förändring av kortfristiga skulder		26 007	-6 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-372 467	-114 831
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-60 000	-60 000
Årets kassaflöde		-432 467	-174 831
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		467 386	642 217
Likvida medel vid årets slut		34 919	467 386

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 (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet 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.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	562 365	456 130
Hyror garage och parkeringsplatser	7 350	7 700
	569 715	463 830

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg samt teknisk förvaltning och städning av trapphus och gemensamma ytor.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Elkostnad	55 756	68 622
Vatten och avlopp	24 298	27 209
Fastighetsskötsel	21 336	35 390
Försäkring	18 991	18 663
Renhållning	18 267	0
Internet	4 500	0
Övriga fastighetskostnader	16 742	0
	159 890	149 884
Reparationer och underhåll	400 465	4 603
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	17 930	0
Summa fastighetskostnader	578 285	154 487

Fastighetsskatt redovisas från 2024 som del av Driftskostnader istället för Administrationskostnader

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	33 756	57 808
Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	31 091	0
Övriga fastighetskostnader	5 264	2 923
Fastighetsskatt	0	17 479
	70 111	78 210

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 072 900	27 072 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 072 900	27 072 900
Ingående avskrivningar	-1 391 041	-1 165 200
Årets avskrivningar	-225 840	-225 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 616 881	-1 391 041
Utgående redovisat värde	25 456 019	25 681 859

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 670	30 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 670	30 670
Ingående avskrivningar	-22 056	-15 922
Årets avskrivningar	-6 134	-6 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 190	-22 056
Utgående redovisat värde	2 480	8 614

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 40202528	4,25	2026-04-28	4 500 000	4 500 000
SEB 41170719	3,34	2025-05-28	2 790 000	2 910 000
SEB 41692081	3,37	2025-04-28	520 000	520 000
			7 810 000	7 930 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 310 000	7 870 000

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastigheten Majelden 3	8 020 000	7 870 000
	8 020 000	7 870 000

Underskrifter

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Oliver Byrd
Ordförande

Liselott Sigby

Torbjörn Rapp

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

Clara Holmer
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2025 20:12

SENT BY OWNER:
Marcus Roos • 06.05.2025 08:58

DOCUMENT ID:
SyW7mQVPlxg

ENVELOPE ID:
SkxQmQ4Dlgl-SyW7mQVPlxg

DOCUMENT NAME:
Brf Majelden 3, 2024.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STIG TORBJÖRN RAPP torbjorn_rapp@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 09:02 06.05.2025 09:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/03) IP: 90.233.213.236
2. OLIVER BYRD oliver@byrd.se	Signed Authenticated	06.05.2025 09:09 06.05.2025 09:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/08/13) IP: 194.103.112.13
3. ELSIE LISELOTT SIGBY sliselott@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 15:21 06.05.2025 15:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/01) IP: 83.233.6.139
4. Anna Clara Madelene Holmer clara.holmer@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 20:12 07.05.2025 20:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/09/06) IP: 31.208.76.147

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed