

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Majelden 3 i**  
**Huskvarna**

769633-4361

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Majelden 3 i Huskvarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Majelden 3 i Huskvarna har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus och för föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Som medlem i föreningen följer ett åtagande att verka för att föreningens ändamål uppfylls samt att i övrigt efterleva föreningsstämmans och styrelsens beslut. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### *Grundfakta om föreningen*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-02 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs föreningen är en äkta bostadsförening.

#### *Föreningens fastighet och byggnad*

Föreningen förvärvade fastigheten Jönköping Majelden 3, Jönköpings kommun under 2017. Byggnaden består totalt av 11 lägenheter som totalrenoverats under 2016/2017. På fastigheten finns gräsytor, uteplats och parkeringsplatser. Föreningen innehar marken med äganderätt.

#### *Lägenhetsfördelning*

1 st 3 rum och kök á 95 kvm  
1 st 3 rum och kök á 82 kvm  
4 st 2 rum och kök á 60-73 kvm  
3 st 2 rum och kök á 41-52  
2 st 1 rum och kök á 35 kvm

#### *Lägenhetsbeskrivning*

Alla lägenheter är utrustade med induktionshäll, ugn, kyl/frys samt diskmaskin. Badrummen är utrustade med kommod, spegel, tvättmaskin, torktumlare, handdukstork samt dusch med skärmväggar i glas (ej lägenhet 1201 och 1202). Badrummen har kakel på väggar och klinkergolv med golvvärme. Övriga väggar och tak i lägenheten är målade och golven är belagda med trä.

#### *Försäkringar*

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar Sydost.

### ***Medlemsinformation***

Föreningen hade vid årets slut 12 medlemmar.

Överlåtelser under året: 3

### ***Teknisk status***

Föreningen följer en underhållsplan som följer enligt nedan:

- Yttre underhållsbehov och övrigt inom 2-5 år bedöms uppgå till ca 30 000 kr inklusive moms i dagens prisläge.
- Yttre underhållsbehov och övrigt inom 6-10 år bedöms uppgå till ca 50 000 kr inklusive moms i dagens prisläge.

### ***Underhållsbehov***

Fastigheten genomgick en omfattande renovering under 2016/2017.

Bergvärmepumpen behöver bytas ut inom vad som förmodligen är 10 år och det finns kassa för täcka denna investering.

### ***Styrelsen***

Oliver Byrd	Ordförande
Marie Fernström	Ledamot
Liselott Sigby	Ledamot

### ***Revisor***

Clara Holmer

### ***Stämmor***

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-12.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Till följd av de under året ökade drift- och räntekostnader så har styrelsen beslutat att höja avgiften med 25% från 2024-01-01.

Föreningen har tecknat ett nytt avtal med Jönköpingsbokstäder som tar över den ekonomiska förvaltningen från och med 2024-01-01.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	464	473	474	448
Resultat efter finansiella poster	-342	-201	-74	-104
Soliditet (%)	69,5	69,7	69,9	69,9
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	714	727	730	689
Skuldsättning per kvadratmeter (kr/kvm)	12 108	12 200	12 292	12 338
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 108	12 200	12 292	12 338
Sparande per kvadratmeter (kr/kvm)	-170	48	243	193
Räntekänslighet (%)	17,0	16,8	16,8	17,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	147	225	124	101
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

#### **Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret där den främst anledningen är ökade räntekostnader. För att stabilisera föreningens förmåga till att klara sina framtida ekonomiska beslut så höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 25% enligt styrelsens beslut.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 365 000	195 000	-804 312	-201 079	<b>18 554 609</b>
Disposition av föregående års resultat:			-201 079	201 079	<b>0</b>
Fond för yttre underhåll		97 500	-97 500		<b>0</b>
Årets resultat				-342 436	<b>-342 436</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 365 000</b>	<b>292 500</b>	<b>-1 102 891</b>	<b>-342 436</b>	<b>18 212 173</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan eller enligt andra grunder som styrelsen beslutar.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 102 891
årets förlust	-342 436
	<b>-1 445 327</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	97 500
	-1 542 827
	<b>-1 445 327</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		463 830	472 530
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>463 830</b>	<b>472 530</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-154 487	-269 648
Övriga externa kostnader	3	-78 210	-49 935
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-231 975	-231 975
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-464 672</b>	<b>-551 558</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-842</b>	<b>-79 028</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-341 594	-122 051
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-341 594</b>	<b>-122 051</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-342 436</b>	<b>-201 079</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-342 436</b>	<b>-201 079</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-342 436</b>	<b>-201 079</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	25 681 859	25 907 700
Inventarier	5	8 614	14 748
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 690 473</b>	<b>25 922 448</b>

#### Summa anläggningstillgångar

25 690 473

25 922 448

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		23 575	26 880
Övriga fordringar		0	120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 408	15 382
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>39 983</b>	<b>42 382</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		467 386	642 217
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>467 386</b>	<b>642 217</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>507 369</b>	<b>684 599</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

26 197 842

26 607 047

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

19 365 000

19 365 000

Fond för yttre underhåll

292 500

195 000

**Summa bundet eget kapital**

**19 657 500**

**19 560 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 102 891

-804 312

Årets resultat

-342 436

-201 079

**Summa fritt eget kapital**

**-1 445 327**

**-1 005 391**

**Summa eget kapital**

**18 212 173**

**18 554 609**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

7 870 000

7 930 000

Skatteskulder

34 188

32 758

Övriga skulder

903

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

80 578

89 680

**Summa kortfristiga skulder**

**7 985 669**

**8 052 438**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**26 197 842**

**26 607 047**



## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-342 436	-201 079
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		231 975	231 975
Betald skatt		1 553	32 758
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-108 908</b>	<b>63 654</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 305	-18 735
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 026	-498
Förändring av leverantörsskulder		0	-23 943
Förändring av kortfristiga skulder		-8 202	24 736
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-114 831</b>	<b>45 214</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-60 000	-60 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-60 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-174 831</b>	<b>-14 786</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		642 217	657 003
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>467 386</b>	<b>642 217</b>

## 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. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. 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 ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Elkostnad	68 622	116 822
Vatten och avlopp	27 209	29 417
Städ och renhållning	17 780	15 449
Trädgårdsskötsel	17 610	37 353
Rep/underhåll av fastighet	4 603	52 638
Fastighetsförsäkring	18 663	17 969
	<b>154 487</b>	<b>269 648</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	17 479	16 709
Ekonomisk förvaltning	57 808	27 737
Övriga förvalningskostnader	2 923	5 489
	<b>78 210</b>	<b>49 935</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 072 900	27 072 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 072 900</b>	<b>27 072 900</b>
Ingående avskrivningar	-1 165 200	-939 359
Årets avskrivningar	-225 841	-225 841
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 391 041</b>	<b>-1 165 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 681 859</b>	<b>25 907 700</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 670	30 670
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 670</b>	<b>30 670</b>
Ingående avskrivningar	-15 922	-9 788
Årets avskrivningar	-6 134	-6 134
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 056</b>	<b>-15 922</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 614</b>	<b>14 748</b>

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Hypotek	5,08%	2024-04-28	4 500 000	4 500 000
SEB Hypotek	4,99%	2024-05-28	2 850 000	2 910 000
SEB Hypotek	5,08%	2024-04-28	520 000	520 000
			<b>7 870 000</b>	<b>7 930 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			7 870 000	7 930 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Beräknade amorteringar under en 5 års-period uppgår till 300 tkr, förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen. Skulden om 5 år beräknas uppgå till 7 570 tkr.

## Not 7 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 870 000	7 930 000
	<b>7 870 000</b>	<b>7 930 000</b>

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Oliver Byrd  
Ordförande

Marie Fernström

Liselott Sigby

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

Clara Holmer  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.03.2024 23:07

SENT BY OWNER:  
Selma Bucuk • 27.03.2024 07:20

DOCUMENT ID:  
HklFacN-yA

ENVELOPE ID:  
H1FaqN-JR-HklFacN-yA

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning BRF Majelden 231231.pdf  
12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLIVER BYRD oliver@byrd.se	Signed Authenticated	27.03.2024 07:48 27.03.2024 07:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/08/13) IP: 194.103.112.13
2. ELSIE LISELOTT SIGBY sliselott@hotmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 08:33 27.03.2024 08:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/01) IP: 83.233.6.139
3. MARIE FERNSTRÖM marie@wysdesign.se	Signed Authenticated	27.03.2024 21:08 27.03.2024 20:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/20) IP: 83.241.231.21
4. Anna Clara Madelene Holmer clara.holmer@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 23:07 27.03.2024 23:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/09/06) IP: 188.149.195.120

\* 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