

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Mjödners Höjd i Växjö
769611-6834

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mjödners Höjd i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Mjödners Höjd i Växjö 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2012-09-24.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-14.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-08-01.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Växjö Hermes 3 i Växjö.

På fastigheten finns tre huskroppar med sammanlagt 30 lägenheter och en lokal med adresserna Västergatan 18 A-D.

Bostadshusen på adresserna 18 A och 18 D uppfördes som nybyggnation under 2013-2014 medan 18 C-D renoverades till nyskick och föreningen tillträdde fastigheten under augusti 2014.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar i vilken även styrelsens ansvarsförsäkring ingår.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg.

Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen.

Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Bostadsrättsföreningens styrelse följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Lägenheter:

<i>rok</i>	<i>antal</i>	<i>yta, m²</i>
2	3	227,5
3	11	950,5
4	13	1 391,5
5	3	580,0

Totalt bostadsyta är 3 077,5 m²

Lokal: 1 st 76 m²

Bilplatser:

Carport - hyresrätt	10 st
Utomhus - hyresrätt	1 st
Garage - hyresrätt	19 st
P-plats gemensam	2 st
P-plats uthyrningslokal	2 st

Gemensamma utrymmen

Föreningen har flera gemensamma ytor som alla medlemmar kan utnyttja. På den plattsatta uteplatsen finns ett flertal utemöbler både under ta och bar himmel. På gräsmattan är det förberett för en gemensam julgran varje år.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Skatteverket fastställde taxeringsvärdet för fastigheterna till 76 677 000 kr varav mark 14 763 000 kr. En del av fastigheten med taxeringsvärde 5 895 000 kr av fastigheten har fått värdeår 1935 i fastighetstaxeringen medan övriga delar har fått värdeår 2014.

Noteras skall att bostadsrättsföreningen därför endast kommer belastas med fastighetsavgift för en mindre del av fastigheten de första 15 åren.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten som är en nybyggnation, uppförd och färdigställd under 2014, har ett begränsat behov av underhåll inom de närmaste åren. Under 2017 upprättades en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnader. Detta tillsammans med upprättandet av föreningens budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Axcell Fastighetsförvaltning.

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Avtal avseende aktiv underhållsplan har tecknats med HSB Sydost.

Övriga avtal av väsentlig art

Föreningen skrev i april 2023 ett treårigt avtal med M-OAS som bedriver bl a hårvård.

Föreningsfrågor

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 50 medlemmar, föregående år 50.

Överlåtelse

30 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelse skett med kontraktsdag 2023. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras förvärvaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet (Pbb enligt lagen om allmän försäkring; 1962:381). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har flera gemensamma ytor som alla medlemmar kan utnyttja. På den platsatta uteplatsen finns ett flertal utemöbler både under tak och bar himmel. På gräsmattan är det förberett för en gemensam julgran varje år.

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 11 maj 2023

Tonie Lehtonen	Styrelseordförande	vald till stämman 2024
Henrik Jonasson	Ledamot	vald till stämman 2025
Lars-Gustav Petersson	Ledamot	vald till stämman 2024
Thomas Rosén	Ledamot	vald till stämman 2025
Christoffer Malmqvist	Ledamot	vald till stämman 2024
Catarina Westerholm	Ledamot	vald till stämman 2024

Styrelsen har under 2023 haft 6 protokollförda möten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två i förening av ledamöterna.

Revisor

Ordinarie: Auktoriserad revisor Helena Fälton Björkman, Advice Revision AB.

Valberedning

Åsa Bergljung
Viola Martinsson
Claes Hansson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 3-årigt avtal med ny hyresgäst i vår lokal. Förlängt avtal med Telia. Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter.
- Avgiften höjts med 5% den 1/1 och med 5% den 1/7 pga av ökade räntekostnader.
- Föreningen har under året fått utbetalt elstöd om 35 384kr.

Föreningsstämma för räkenskapsåret 2022 hölls den 11/5 2023 på Hotell Royal Corner med god uppslutning och avslutades med gemensam middag.
Första advent hölls gemensam julgranständning med mingel.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 103	1 952	1 771	1 808
Resultat efter finansiella poster	-150	222	230	304
Soliditet (%)	70,33	70,41	70,26	70,09
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	683	634	637	618
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,19	84,48	84,88	84,39
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 081	10 137	10 192	10 248
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 330	10 387	10 444	10 501
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	1,22	1,03	1,08
Räntekänslighet (%)	15,12	16,37	16,40	17,00
Sparande per kvm (kr/kvm)	170	269	276	270
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	141	149	133	125
Driftskostnad (kr/m2)	305	282	245	262

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på avskrivningar av föreningens byggnader och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 120 000	1 492 000	207 613	222 416	77 042 029
Disposition av föregående års resultat:		200 000	22 416	-222 416	0
Årets resultat				-149 520	-149 520
Belopp vid årets utgång	75 120 000	1 692 000	230 029	-149 520	76 892 509

I enlighet med stadgarna ska eventuellt överskott i verksamheten efter avsättning till underhållsfond sättas av i en dispositionsfond. Avsättningen till fonden ska ske i enlighet med antagen underhållsplan (§5).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	230 029
årets förlust	-149 520
	80 509

disponeras så att	
Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	-119 491
	80 509

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
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	2 102 745	1 952 358
Övriga intäkter		455 691	358 806
Summa rörelseintäkter		2 558 436	2 311 164
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 203 266	-1 032 026
Administrationskostnader	4	-99 440	-89 020
Löner och ersättningar	5	-67 139	-61 767
Avskrivningar av byggnader		-427 000	-427 000
Avskrivning inventarier		-86 506	-86 506
Summa rörelsekostnader		-1 883 351	-1 696 319
Rörelseresultat		675 085	614 845
Finansiella poster			
Ränteintäkter		14 460	0
Räntekostnader		-839 065	-392 429
Summa finansiella poster		-824 605	-392 429
Resultat efter finansiella poster		-149 520	222 416
Årets resultat		-149 520	222 416

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	107 414 667	107 841 667
Inventarier, verktyg och installationer	7	180 706	267 212
Summa materiella anläggningstillgångar		107 595 373	108 108 879

Summa anläggningstillgångar

107 595 373

108 108 879

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		65 682	472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 032	23 854
Summa kortfristiga fordringar		112 714	24 326

Kassa och bank

Kassa och bank		1 616 982	1 292 461
Summa kassa och bank		1 616 982	1 292 461

Summa omsättningstillgångar

1 729 696

1 316 787

SUMMA TILLGÅNGAR

109 325 069

109 425 666

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

75 120 000

75 120 000

Fond för yttre underhåll

1 692 000

1 492 000

Summa bundet eget kapital

76 812 000

76 612 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

230 029

207 613

Årets resultat

-149 520

222 416

Summa fritt eget kapital

80 509

430 029

Summa eget kapital

76 892 509

77 042 029

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

0

16 521 250

Summa långfristiga skulder

0

16 521 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

31 791 250

15 445 000

Leverantörsskulder

157 941

80 197

Skatteskulder

61 801

58 428

Övriga skulder

1 936

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

419 632

278 762

Summa kortfristiga skulder

32 432 560

15 862 387

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

109 325 069

109 425 666

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-149 520

222 416

Justeringar för avskrivningar

513 506

513 506

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

363 986

735 922

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-88 388

-1 329

Förändring av leverantörsskulder

77 744

9 801

Förändring av kortfristiga skulder

146 179

39 913

Kassaflöde från den löpande verksamheten

499 521

784 307

Investeringsverksamheten

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

0

-105 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-105 000

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-175 000

-175 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-175 000

-175 000

Årets kassaflöde

324 521

504 307

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 292 461

788 154

Likvida medel vid årets slut

1 616 982

1 292 461

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag och ekonomiska föreningar (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Bestämmandet av avskrivningstakten på byggnaden har skett utifrån en samlad bedömning av fastighetens goda skick, givet att föreningen har förvärvat en nyuppförd byggnad, samt byggnadens tänkta livslängd. En jämförelse har även skett av avskrivningstakter för byggnader som förvaltas av såväl bostadsrättsföreningar som aktiebolag och en avskrivningstakt om 0,5 % årligen har då inte ansetts som orimlig.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	200
Inventarier, verktyg och installationer	5

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsbudget.

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 Avgifter och hyror

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 046 228	1 900 896
Debiterade kostnader för varm och kallvatten	56 517	51 462
	2 102 745	1 952 358

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, abonnemang för tv, bredband samt renhållning.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Driftkostnader		
El	136 308	168 944
Värme	239 422	233 887
Vatten	67 473	66 184
Renhållning	69 819	65 019
Försäkring	29 005	27 123
Tv och bredband	95 055	110 490
Fastighetsskötsel material	6 758	6 310
Fastighetsskötsel	205 527	205 669
Snöröjning och sandning	99 292	0
Besiktningssåtgärder	1 500	3 000
Övriga fastighetskostnader	14 175	1 455
Öresavrundning	-2	
Summa driftkostnader	964 332	888 081
Reparationer och underhåll		
Underhåll	207 827	113 250
Summa reparationer och underhåll	207 827	113 250
 Fastighetsskatt	 31 107	 30 694
Summa fastighetskostnader	1 203 266	1 032 025

Not 4 Administrationskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	41 254	37 740
Revision	17 875	12 250
Övriga förvaltningskostnader	40 311	39 030
Summa	99 440	89 020

Not 5 Löner och ersättningar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Arbetsgivaravgifter	14 639	13 467
	67 139	61 767

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	111 400 000	111 400 000
	111 400 000	111 400 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-3 558 333	-3 131 333
-Årets avskrivning enligt plan	-427 000	-427 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 985 333	-3 558 333
Redovisat värde vid årets slut	107 414 667	107 841 667
Taxeringsvärden byggnader	61 914 000	61 914 000
Taxeringsvärden mark	14 763 000	14 763 000
	76 677 000	76 677 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	432 530	327 530
Inköp		105 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	432 530	432 530
Ingående avskrivningar	-165 318	-78 812
Årets avskrivningar	-86 506	-86 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 824	-165 318
Utgående redovisat värde	180 706	267 212

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1,040	2024-06-19	16 521 250	16 696 250
Swedbank	4,613	2024-03-28	7 270 000	7 270 000
Swedbank	4,630	2024-02-28	8 000 000	8 000 000
			31 791 250	31 966 250
Kortfristig del av långfristig skuld			31 791 250	15 445 000

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	36 280 000	36 280 000
	36 280 000	36 280 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tonie Lehtonen
Ordförande

Henrik Jonasson

Lars-Gustav Petersson

Thomas Rosén

Catarina Vesterholm

Christoffer Malmqvist

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

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2024 10:24

SENT BY OWNER:

Charlotte Stomilovic · 16.04.2024 08:51

DOCUMENT ID:

SyQ00JjjeR

ENVELOPE ID:

S1GAAKjoeA-SyQ00JjjeR

DOCUMENT NAME:

135 Brf Mjödners Höjd 2023.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TONIE VALTO TIMO LEHTONEN tonie.lehtonen@danfoss.com	Signed Authenticated	16.04.2024 08:52 16.04.2024 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/24) IP: 81.224.255.232
2. Sven Göran Henrik Jonasson henrik.jonasson@telia.com	Signed Authenticated	16.04.2024 09:15 16.04.2024 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/05) IP: 78.79.175.57
3. Lars Gustav Henrik Petersson larsgustavp@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 10:02 16.04.2024 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/05/21) IP: 2.248.185.13
4. CATARINA VESTERHOLM Catarina.Westerholm@nordlo.com	Signed Authenticated	16.04.2024 16:52 16.04.2024 09:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/07/24) IP: 81.224.255.171
5. Thomas Anders Rosén tomp_a@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 11:12 17.04.2024 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/08/03) IP: 83.187.164.55
6. CHRISTOFFER MALMQVIST c_malmqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	20.04.2024 08:25 20.04.2024 08:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/26) IP: 94.234.97.201
7. Helena Björkman helena.bjorkman@advicerevision.se	Signed Authenticated	21.04.2024 10:24 21.04.2024 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/15) IP: 62.182.223.229

* 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