

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Mjödners Höjd i
Växjö

769611-6834

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mjödners Höjd i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 registrerades hos bolagsverket 2012-09-24.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-14.

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

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.

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.

Bostadshuset 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.

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

Bostadsrättsföreningens styrelse följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Lägenheter

rok	antal	yta, m ²
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

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 på styrelsens uppdrag handlagts av Axcell Fastighetsförvaltning.

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av AB Jönköpingsbostäder.

Avtal avseende underhållsplan har tecknats med HSB för perioden 2020-01-01 till 2023-12-31.

Övriga avtal av väsentlig art

A.N Skinclinic sa i november 2022 upp hyresavtalet som löper ut 2024-08-01.

Förhandlingar med ny hyresgäst pågår.

Föreningsfrågor

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 50 medlemmar.

Överlåtelser

30 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Under året har en överlåtelse skett, kontraktsdag 2022 tillträde 2023

Vid lägenhetsöverlåtelser 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 plattsatta 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 19 maj 2022

Tonie Lehtonen	Styrelseordförande	
Johan Berg	Ledamot	Avgått under mandatperiod
Henrik Jonasson	Ledamot	
Lars-Gustav Petersson	Ledamot	
Thomas Rosén	Ledamot	
Catarina Vesterholm	Ledamot	

Styrelsen har under 2022 haft 5 protokollförda möten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två i förening av ledamöterna.

Revisor

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

Valberedning

Curt Petersson Sammankallande

Åsa Bergljung

Viola Martinsson

Valberedningen valdes vid föreningsstämma 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2017 OVK

2018 Nytt avtal med Telia, internet 100/100 Mbit ingår

2020 Inköp Grythyttans utemöbelr till utemiljön. Inköp 66 530 kr avskrivs 5 år se not 7

2021 Anläggande av plattsatt uteplats med sedumtäckta tak. Inköp 261 000 kr avskrivs 5 år se not 7

2021 Påbörjat arbetet med laddboxar och dess infrastruktur till alla medlemmars p-platser

2022 Laddboxar installerade. Inköp nettobelopp 105 000 kr avskrivs 5 år se not 7

Projekt Installation av laddboxar har bland annat finansierats via beviljat bidrag från Naturvårdsverket och fakturering medlemmar:

+ Inköp	542 500
- Bidrag	271 250
- Intäkter	166 250
= Total nettokostnad	105 000

Föreningsstämma hölls fysiskt möte i maj 2022 med god upslutning.

Gemensam julgranstädning med mingel hölls på första advent

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 305	2 117	2 158	2 121
Resultat efter finansiella poster	222	230	304	163
Soliditet (%)	70,41	70,26	70,09	69,69
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/m ²)	618	618	618	618
Lån (kr/m ²)	10 137	10 444	10 501	10 655
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,22	1,03	1,08	1,36
Driftskostnad (kr/m ²)	282	245	262	275

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 120 000	1 292 000	177 888	229 725	76 819 613
Disposition av föregående års resultat:			229 725	-229 725	0
Avsättning fond yttre underhåll		200 000	-200 000		0
Årets resultat				222 416	222 416
Belopp vid årets utgång	75 120 000	1 492 000	207 613	222 416	77 042 029

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).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserad resultat	207 613
årets resultat	222 416
Totalt	430 029

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
balanseras i ny räkning	230 029
Summa	430 029

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	2 305 208	2 116 850
Övriga intäkter		5 956	3 443
Summa rörelseintäkter		2 311 164	2 120 293
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 032 026	-929 497
Administrationskostnader	4	-89 020	-79 364
Löner och ersättningar	5	-61 767	-58 228
Avskrivningar av byggnader	6	-427 000	-427 000
Avskrivning inventarier	7	-86 506	-65 506
Summa rörelsekostnader		-1 696 319	-1 559 595
Rörelseresultat		614 845	560 698
Finansiella poster			
Räntekostnader		-392 429	-330 973
Summa finansiella poster		-392 429	-330 973
Resultat efter finansiella poster		222 416	229 725
Årets resultat		222 416	229 725

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	107 841 667	108 268 667
Inventarier, verktyg och installationer	7	267 212	248 718
Summa materiella anläggningstillgångar		108 108 879	108 517 385
Summa anläggningstillgångar		108 108 879	108 517 385
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		472	274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 854	22 723
Summa kortfristiga fordringar		24 326	22 997
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 292 461	788 154
Summa kassa och bank		1 292 461	788 154
Summa omsättningstillgångar		1 316 787	811 151
SUMMA TILLGÅNGAR		109 425 666	109 328 536

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 120 000	75 120 000
Fond för yttre underhåll		1 492 000	1 292 000
Summa bundet eget kapital		76 612 000	76 412 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		207 613	177 888
Årets resultat		222 416	229 725
Summa fritt eget kapital		430 029	407 613
Summa eget kapital		77 042 029	76 819 613
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 521 250	16 696 250
Summa långfristiga skulder		16 521 250	16 696 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 445 000	15 445 000
Leverantörsskulder		80 197	70 396
Skatteskulder		58 428	55 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		278 762	241 984
Summa kortfristiga skulder		15 862 387	15 812 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	109 425 666	109 328 536

Noter

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 beräknande 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 intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/m ²)	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån (kr/m ²)	Totala lån på bokslutsdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta (%)	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad (kr/m ²)	Årets driftskostnad dividerat med total yta
	I driftskostnader ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, fastighetsskötsel och övriga fastighetskostnader.

Not 2 Avgifter och hyror

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 900 896	1 900 896
Avgiftsfri månad	0	-158 408
Hysesintäkter lokaler	121 750	120 000
Hysesintäkter parkeringplatser	231 100	225 600
Serviceavgifter och fakturerade kostnader	51 462	28 762
Summa	2 305 208	2 116 850

Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Driftkostnader		
El	168 944	115 516
Värme	233 887	249 143
Vatten	66 184	54 073
Renhållning	65 019	60 659
Försäkring	27 123	25 705
Datakommunikation Fastighetsnät	110 490	102 847
Förbrukningsmaterial	6 310	881
Fastighetsskötsel	205 669	135 671
OVK	0	3 125
Besiktningåtgärder	3 000	3 000
Övriga fastighetskostnader	1 455	4 385
Summa driftkostnader	888 081	755 005
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	113 250	146 758
Summa reparationer och underhåll	113 250	146 758
Fastighetsskatt	30 694	27 734
Summa fastighetskostnader	1 032 025	929 497

Not 4 Administrationskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	37 740	36 876
Revision	12 250	11 125
Kreditupplysning	39 030	31 363
Summa	89 020	79 364

Not 5 Löner och ersättningar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Arbetsgivaravgifter	13 467	10 628
	61 767	58 228

Not 6 Byggnader och mark

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	111 400 000	111 400 000
	111 400 000	111 400 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-3 131 333	-2 704 333
-Årets avskrivning enligt plan	-427 000	-427 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 558 333	-3 131 333
Redovisat värde vid årets slut	107 841 667	108 268 667
Taxeringsvärden byggnader	61 914 000	47 262 000
Taxeringsvärden mark	14 763 000	10 710 000
	76 677 000	57 972 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	327 530	66 530
Inköp	105 000	261 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	432 530	327 530
Ingående avskrivningar	-78 812	-13 306
Årets avskrivningar	-86 506	-65 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 318	-78 812
Utgående redovisat värde	267 212	248 718

År 2020 Grytthyttans utemöbler 66 530 kr

År 2021 Anlagd uteplats 261 000 kr

År 2022 Laddboxar 105 000 kr

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	1,040	2024-06-19	16 696 250	16 871 250
Swedbank	3,372	2023-03-28	7 270 000	7 270 000
Swedbank	3,109	2023-02-28	8 000 000	8 000 000
			31 966 250	32 141 250
Kortfristig del av långfristig skuld			15 445 000	15 445 000

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	36 280 000	36 280 000
Summa ställda säkerheter	36 280 000	36 280 000

Växjö, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tonie Lehtonen
Ordförande

Henrik Jonasson

Lars-Gustav Petersson

Thomas Rosén

Catarina Vesterholm

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

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende