

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Malmhem 2

779000-0793

Räkenskapsåret

2023-09-01 - 2024-08-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Malmhem 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (så kallad äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Norberg.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Peder Johansson, ordförande
Kjell Holm
Stefan Olsson

Styrelsesuppleanter

Eva Olars
Solveig Nilsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Peder Johansson och Kjell Holm genom 2 i förening. Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisorer

Kjell Strandberg
Marie Ax

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Norberg Munken 13 som består av 2 bostadshus med 53 lägenheter och 22 garage.

Den sammanlagda lägenhetsytan är 3 354 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är 9 714 000 kronor och byggnadsåret är 1961.

Lägenhetsfördelning

<u>Antal</u>	<u>Lokaltyp</u>
1	1 rum och kokvrå
6	1 rum och kök
31	2 rum och kök
10	3 rum och kök
7	4 rum och kök

Sammanlagd bostadsyta: 3 354 kvm.

Samtliga bostadslägenheter är upplåta som bostadsrätter.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar med återstoden av den eventuella årsvinsten.

Föreningen valde att inte sätta av medel till den inre reparationsfonden.

Underhåll

Under året har investering gjorts i nya garageportar om 343 tkr, byte av belysning vid garageportarna om 65 tkr samt byte av låssystem om 29 tkr. I övrigt har föreningen inte gjort några större reparationer eller investeringar.

Fastighetsförvaltning

Avtal om fastighetsförvaltning finns tecknat med Stig Nylander Trädgård & Fastighetsskötsel AB.

Avtalet förlängs per kalenderår och fortlöper om ingen av parterna skriftligt säger upp avtalet 6 månader före kontraktets utgång. Kostnaden för fastighetsskötsel sker löpande per månad. Snittkostnaden uppgår till cirka 27 000 kronor per månad sett från årets kostnad.

Avtal

Föreningen har 2023-09-01 tecknat avtal med Freveko AB om den ekonomiska förvaltningen.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 55 medlemmar. Under året har 3 överlåtelse ägt rum och medlemmar har därav beviljats utträde och nya medlemmar beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 55 medlemmar.

Föreningens ekonomi

Resultatet för räkenskapsåret visar ett överskott om 301 987 kronor.

Årsavgifter

Hyreshöjning har skett om 2 % per 2024-01-01.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	2 230	2 188	2 154	2 145
Resultat efter finansiella poster	302	431	393	165
Soliditet (%)	80	79	76	74
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	639	627	617	614
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	274	297	320	342
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	274	297	320	342
Sparande per kvm (kr/kvm)	149	182	168	145
Räntekänslighet (%)	0	0	1	1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	225	201	208	215
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	96	96

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre reparationsfonden	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 000	1 724 000	2 655 600	430 970	4 990 570
Avsättning yttre rep.fonden		430 970		-430 970	0
Årets resultat				301 987	301 987
Belopp vid årets utgång	180 000	2 154 970	2 655 600	301 987	5 292 557

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 655 600
årets vinst	301 987
	2 957 587

disponeras så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	0
i ny räkning överföres	2 957 587
	2 957 587

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 229 551	2 188 328
Övriga intäkter		14 273	0
Summa rörelsens intäkter		2 243 824	2 188 328
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 508 149	-1 202 392
Övriga kostnader		-136 523	-319 423
Personalkostnader	4	-35 661	-27 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 717	-178 963
Övriga rörelsekostnader		-36 610	0
Summa rörelsens kostnader		-1 914 660	-1 728 232
Rörelseresultat		329 164	460 096
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 855	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 032	-29 129
Summa resultat från finansiella poster		-27 177	-29 126
Resultat efter finansiella poster		301 987	430 970
Resultat före skatt		301 987	430 970
Årets resultat		301 987	430 970

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 760 062	3 527 327
Inventarier, verktyg och installationer	6	293 945	323 428
Summa materiella anläggningstillgångar		4 054 007	3 850 755
Summa anläggningstillgångar		4 054 007	3 850 755
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	28 823
Avgifts- och hyresfordringar		40 115	0
Övriga fordringar		2 971	149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 826	92 233
Summa kortfristiga fordringar		143 912	121 205
<i>Kassa och bank</i>		2 406 426	2 377 612
Summa omsättningstillgångar		2 550 338	2 498 817
SUMMA TILLGÅNGAR		6 604 345	6 349 572

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		180 000	180 000
Reservfond		2 154 970	1 724 000
Summa bundet eget kapital		2 334 970	1 904 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 655 600	2 655 600
Årets resultat		301 987	430 970
Summa fritt eget kapital		2 957 587	3 086 570
Summa eget kapital		5 292 557	4 990 570
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	842 750	919 750
Summa långfristiga skulder		842 750	919 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	77 000	77 000
Fond för inre underhåll		77 753	78 671
Leverantörsskulder		30 775	10 574
Aktuella skatteskulder		6 278	15 001
Övriga skulder		1 409	898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		275 823	257 108
Summa kortfristiga skulder		469 038	439 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 604 345	6 349 572

Kassaflödesanalys

	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		301 987	430 970
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		234 327	178 963
Betald inkomstskatt		-11 545	6 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		524 769	616 315
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-11 292	-28 823
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 593	-3 107
Förändring av leverantörsskulder		20 201	10 574
Förändring av kortfristiga skulder		18 307	11 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten		543 392	606 808
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-437 579	-306 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-437 579	-306 250
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-77 000	-77 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-77 000	-77 000
Årets kassaflöde		28 813	223 558
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 377 612	2 154 055
Likvida medel vid årets slut		2 406 425	2 377 613

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, stomme & grund	1%
Byggnader, värme & sanitet	2%
Byggnader, elektricitet	2,5%
Byggnader, fasad	2%
Byggnader, fönster	2%
Byggnader, yttertak	2,5%
Byggnader, ventilation	4-5%
Byggnader, garageportar	2%
Byggnader, låssystem	2%
Byggnader, belysning	5%
Inventarier, verktyg och installationer	6,67-20%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

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 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.

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 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 och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	2 143 148	2 101 304
Hyror garage och parkeringsplatser	86 394	87 024
Öresjustering	9	0
	2 229 551	2 188 328

Not 3 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel	321 131	303 316
Belysning	106 944	91 559
Fjärrvärme	452 107	395 787
Vatten och avlopp	194 291	188 059
Renhållning och städning	68 451	68 102
Reparationer och underhåll	72 936	52 998
Fastighetsskatt	29 891	29 891
Fastighetsförsäkring	59 674	52 829
Bredband och telefoni	201 124	0
Arvode för administrativ förvaltning	1 600	7 906
Övrigt	0	11 945
	1 508 149	1 202 392

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	4 338	6 406
Övriga ersättningar till styrelsen	27 600	22 800
	31 938	29 206
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 330	4 654
	3 330	4 654
Övrig personalkostnad	393	0
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	35 661	33 860

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	9 907 879	9 907 879
Inköp	437 579	0
Försäljningar/utrangeringar	-151 502	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 193 956	9 907 879
Ingående avskrivningar	-6 380 552	-6 219 162
Försäljningar/utrangeringar	114 892	0
Årets avskrivningar	-168 234	-161 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 433 894	-6 380 552
Utgående redovisat värde	3 760 062	3 527 327

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	351 578	45 328
Inköp	0	306 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	351 578	351 578
Ingående avskrivningar	-28 150	-10 577
Årets avskrivningar	-29 483	-17 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 633	-28 150
Utgående redovisat värde	293 945	323 428

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	534 750	611 750
	534 750	611 750


Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 919 750 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-08-31	2023-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	842 750	919 750
	842 750	919 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	77 000	77 000
	77 000	77 000


Norberg 2024-11-20



Peder Johansson
Ordförande


Kjell Holm


Stefan Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-11-28


Kjell Strandberg
Revisor


Marie Ax
Revisor