

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Mjälaryd i Tenhult
769639-4688

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mjälaryd i Tenhult får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Mjälaryd i Tenhult 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 en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Mjälaryd i Tenhult är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-01-11.

Föreningen har sitt säte i Tenhult.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 35 medlemmar.

Föreningsfrågor

Överlåtelse

27 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två 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.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av

Anna Rydh	Ordförande
Per Gradin	Ledamot
Per Gustafson	Ledamot
Jan Johansson	Ledamot
Johan Lindström	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Ann-Marie Andersson

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden varav ett är årsmötet.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Auktoriserad revisor

Patrik Hansén

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Jönköping Mjälaryd 3:300 i Jönköpings kommun. Fastigheten består av 35 lägenheter om totalt 2579 kvadratmeter och tre lokaler om totalt 369 kvadratmeter fördelat på 7 byggnader samt 6 komplementbyggnader med garage, tvättstuga och pannrum.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Adresser: Mickels väg 10-12 samt Myrstadsvägen 13-15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
3	1	138
10	2	658
16	3	1218
<u>6</u>	<u>4</u>	<u>565</u>
35		2579

Samt två lokaler som hyrs av Jönköpings Kommun och en lokal som används som möteslokal av styrelsen.

varav hyresrätter

1 rok	1 styck 52
2 rok	3 styck 67+67+75
3 rok	2 styck 77+74

Yta bostadsrätter: 2 167m²

Yta hyresrätter: 415m²

Parkeringar och garageplatser

Parkeringsplatser 22 styck

Garage 15 styck

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Fastighetspartner i Vätterbygden AB.

Avtal

- Ekonomisk förvaltning
- Revisor
- Avropsavtal för teknisk förvaltning
- Snöröjning
- Konton för löpande transaktioner
- Vatten och avlopp
- Konton för fastighetslån
- El-leverans nät drift
- El-leverans förbrukning
- Försäkring
- Sophämtning

Leverantör

Interesta AB
Access Revision AB
Fastighetspartner i Vätterbygden AB
Maskinring Småland, Ekonomisk förening
SEB
Jönköpings Kommun
SBAB
E.ON AB
BestEl AB
Trygg-Hansa
June Avfall & Miljö AB och Stena Recycling AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upprättande av underhållsplan samt planering för nytt tak och fasad
Byten av brandsläckare i allmänna utrymmen
Nytt golv i styrelserummet
Säkerhetsskåp för nycklarna inflyttat
Etablering av fjärrkontakt med värmepumparna
Vårstäddag 27APR2025
Årsstämma 11MAJ2025
Lekplatsbesiktning och start av åtgärdande av punkter
Höjning av bostadsrättsavgifterna 10% (75kr p-platser, 50 kr garage)
Undersökning av gruppabbonemang hos Telia (TV Internet)
Start av kvartalsenliga nyhetsbrev till medlemmarna om vad som pågår i föreningen
Höststäddag 19OKT2025

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Upplysning vid förlust

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde, med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 617	2 509	2 287	2 238	1 041
Resultat efter finansiella poster	-514	-1 022	-1 138	-1 089	-69
Soliditet (%)	48,7	48,9	45,6	45,5	49,4
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	54,7	53,7	46,0	0,0	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	713	672	558	677	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 269	9 368	9 466	10 944	3 040
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 494	13 637	13 781	0	0
Räntekänslighet (%)	18,9	22,0	28,0	14,0	27,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	205	256	246	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	180	8	59	0	0

Under räkenskapsåret har den ekonomiska förvaltaren bytt bokslutsprogram. I samband med detta har beräkningen av nyckeltal i flerårsöversikten anpassats till en ny standardiserad beräkningsmetodik. Detta innebär att vissa nyckeltal inte är fullt jämförbara med tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 123 750	7 286 850	-2 682 618	-1 022 145	28 705 837
Överföring till bal. resultat			-1 022 145	1 022 145	0
Avsättning underhållsfond		128 950	-128 950		0
Årets resultat				-513 571	-513 571
Belopp vid årets utgång	25 123 750	7 415 800	-3 833 713	-513 571	28 192 266

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 833 712
årets förlust	-513 571
	-4 347 283

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	128 950
i ny räkning överföres	-4 476 233
	-4 347 283

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 616 907	2 508 516
Övriga intäkter		24 991	24 513
		2 641 898	2 533 029
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-999 173	-1 169 446
Planerat underhåll	4	-157 243	-100 593
Fastighetsavgift/skatt	5	-84 238	-78 890
Administrationskostnader	6	-204 968	-423 815
Personalkostnader	7	-77 275	-141 204
Avskrivningar av inventarier och materiella anläggningstillgångar	8, 9	-1 044 267	-1 044 267
		-2 567 164	-2 958 215
Rörelseresultat		74 734	-425 186
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-65	353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-588 241	-597 313
		-588 306	-596 960
Resultat efter finansiella poster		-513 572	-1 022 146
Resultat före skatt		-513 572	-1 022 146
Årets resultat		-513 572	-1 022 146

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	56 596 482	57 608 246
Inventarier, verktyg och installationer	9	199 880	232 383
		56 796 362	57 840 629
Summa anläggningstillgångar		56 796 362	57 840 629
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		84 720	25 645
Övriga fordringar		1 189	1 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 588	93 782
		133 497	120 590
<i>Kassa och bank</i>		928 813	726 001
Summa omsättningstillgångar		1 062 310	846 591
SUMMA TILLGÅNGAR		57 858 672	58 687 220

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

24 425 000

24 425 000

Förlagsinsatser

698 750

698 750

Uppskrivningsfond

7 415 800

7 286 850

32 539 550

32 410 600

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-3 833 712

-2 682 618

Årets resultat

-513 571

-1 022 145

-4 347 283

-3 704 763

Summa eget kapital

28 192 267

28 705 837

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

21 406 150

29 007 950

Summa långfristiga skulder

21 406 150

29 007 950

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

7 601 800

290 900

Leverantörsskulder

98 189

175 106

Aktuella skatteskulder

163 128

156 345

Övriga skulder

26 613

46 221

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

370 525

304 861

Summa kortfristiga skulder

8 260 255

973 433

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 858 672

58 687 220

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	74 735	-425 185
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 044 267	1 044 267
Erhållen ränta	-65	353
Erlagd ränta	-588 241	-597 313
Betald inkomstskatt	6 757	3 851

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

537 453 25 973

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-12 881	-3 688
Förändring av leverantörsskulder	-76 917	-42 640
Förändring av kortfristiga skulder	46 057	37 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten	493 712	16 847

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-393 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-393 750

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsats	0	2 485 000
Upptagna lån	-290 900	-2 573 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-290 900	-88 400

Årets kassaflöde

202 812 -465 303

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	726 001	1 191 304
Likvida medel vid årets slut	928 813	726 001

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkt

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt upprättad underhållsplan. Underhållsplan finns upprättad men behöver uppdateras så avsättning föreslås bli samma som föregående år.

Anläggningstillgångar

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:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	150
-V/A inkl. stammar	40
-Värmeanläggning och stammar	30
-Fasad	30
-El inkl. stammar	30
-Tak	40
-Fönster	25
-Ventilation	20
-Dörrar	20
-Balkonger	25
-Yttre Miljö	50
Inventarier och installationer	
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 444 123	1 360 851
Hysesintäkter	621 909	607 107
Hysesintäkter lokaler	417 275	413 616
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	133 600	126 943
	2 616 907	2 508 517

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
El	459 440	629 467
Vatten	144 196	124 850
Renhållning	91 658	79 331
Försäkring	88 333	106 397
Fastighetsskötsel entreprenad	129 714	127 652
Övriga fastighetskostnader	41 703	5 728
Snöröjning	41 982	96 020
Städning och renhållning	1 555	0
Trädgårdsskötsel	591	0
	999 172	1 169 445

Not 4 Löpande underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löpande underhåll	157 243	100 593
	157 243	100 593

Not 5 Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	84 238	78 890
	84 238	78 890

Not 6 Administrationskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	104 041	72 216
Revision	10 888	11 805
Tele- och datakommunikation	3 738	4 519
Förbrukningsinventarier	38 719	85 276
Övriga förvaltningskostnader	43 173	246 704
Pantsättningsavgift	4 410	3 294
	204 969	423 814

Not 7 Löner och ersättningar

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	58 800	110 300
Arbetsgivaravgifter	18 475	30 904
	77 275	141 204
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	77 275	141 204

Not 8 Byggnader och mark

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 873 977	47 480 227
Nyanskaffningar		393 750
Mark	12 904 526	12 904 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 778 503	60 778 503
Ingående avskrivningar	-3 170 257	-2 158 493
Årets avskrivningar	-1 011 764	-1 011 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 182 021	-3 170 257
Utgående redovisat värde	56 596 482	57 608 246
Taxeringsvärden byggnader	28 970 000	23 314 000
Taxeringsvärden mark	6 399 000	5 670 000
	35 369 000	28 984 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Vid årets början	308 099	308 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 099	308 099
Vid årets början	-75 716	-43 213
Årets avskrivningar	-32 503	-32 503
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 219	-75 716
Utgående redovisat värde	199 880	232 383

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB 923	1,21	2026-07-17	7 601 800	7 681 400
SBAB 915	3,09	2027-11-09	7 601 800	7 681 400
SBAB 958	3,14	2027-11-09	4 510 000	4 562 000
SBAB 931	1,47	2028-07-17	7 611 350	7 691 050
			27 324 950	27 615 850
Kortfristig del av långfristig skuld			7 892 700	290 900
Revers			1 683 000	1 683 000
Totala lån			29 007 950	29 298 850

Not 11 Övriga noter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Pantbrev i fastigheten Jönköping Mjälaryd 3:300	31 000 000	31 000 000
	31 000 000	31 000 000

Årsredovisningen beslutades den 17 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Rydh
Ordförande

Johan Lindström

Jan Johansson

Per Gustafson

Per Gradin

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

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

PER GRADIN 198202137819
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Mjälaryd i Tenhult
9e947857-61c1-473e-adb7-b7a6f34d3b05 - 2026-04-18 10:53:40 UTC +03:00
BankID / Freja eID - aee9eb2e-d182-4d58-be3a-ec6ef7bbb493 - SE
Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

JOHAN LINDSTRÖM 198210032457
b730d95a-45a0-4ef6-88f7-ca0cbad86a92 - 2026-04-19 12:14:28 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 79401052-5da9-41f9-a0c7-df5a4112b17f - SE

Jan Glen Peter Johansson 196305202514
b552dc62-9fe0-44b4-9754-5f085e2bf2df - 2026-04-20 22:24:43 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ba821621-62d5-4e1f-b42d-773b46cbf974 - SE

Anna Monika Elisa-Beth Rydh 198609152486
2a61788d-1ac5-41c5-bf0f-bc8747834139 - 2026-04-21 09:47:04 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e55644bf-6bf6-47f2-9e8f-7476e9781c4e - SE

PER GUSTAFSON 195607286076
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF MJÄLARYD
b1d54255-4b43-4a24-8367-c99fbfa28ad8 - 2026-04-21 18:57:00 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 722164dd-b514-4ade-8614-c6063d33cd4f - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN 197903172752
1628d92c-18d4-4c60-9244-012d24fc68e5 - 2026-04-22 11:36:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8df73636-b5d4-4387-9164-2a62fbfcabcc - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende