



Årsredovisning 2022



Brf Klinta Allé Tre

Org nr 769632-7225

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klinta Allé Tre, med säte i Trosa kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 september 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Räfsan 3 i Trosa kommun den 29 november 2016.

Föreningens fastighet består av 16 fristående hus och 14 Attefallshus. Bland de fristående husen har sju en boarea om 135 kvm och nio har en boarea om 137 kvm. Attefallshusen har en boyta på 20 kvm. Den totala boarean är 2 458 kvm.

Lägenhetsfördelning:

14 st	1 rum och kök
16 st	5-6 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget IF.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Gemensamhetsanläggning och samfällighet

Gemensamhetsanläggningen omfattar grönområden och samfälligheten omfattar naturområden.

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 3 december 2022 haft följande sammansättning:

Ordförande	Jenny Högborn
Ledamöter	Astrid Rydberg Alm William Öström Geraldine Bruttini
Suppleanter	Ulf Jeppson Rolf Lindberg Moa Lindmark

Ordinarie stämma den 30 juni 2022.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Arianne Derenlind Moa Lindmark
----------------	-----------------------------------

Revisorer

Revisorer

Ordinarie revisor, Maria Sukhova, BoRevision i Sverige AB

Revisorssuppleant, Erik Davidsson, BoRevision i Sverige AB

Yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 37 000 kr per år enligt föreningens stadgar.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1 november 2017.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 473 kr/kvm boarea per år.

Årsavgifterna höjs med 2% fr.o.m. den 1 januari 2023.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift enligt 15-årig lättnadsperiod: ingen fastighetsavgift för åren 2019-2033.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 37 290 000 kr, varav byggnadsvärdet är 27 946 000 kr och markvärdet är 9 344 000 kr. Värdeår är 2018.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har överfört medel från avräkningskonto hos förvaltare till eget externt bankkonto.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Femårsbesiktning
- Ett av två fasträntelån löper ut.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 44 medlemmar. Under året har 4 medlemmar tillträtt samt 4 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 antal överlåtelse. 2 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 162	1 162	1 204	1 228
Resultat efter finansiella poster	-60	-152	-202	126
Soliditet (%)	66,8	66,5	66,2	66,2

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 555 000	275 218	-681 901	-151 732	56 996 585
Disposition av föregående års resultat:		37 290	-189 022	151 732	0
Årets resultat				-60 338	-60 338
Belopp vid årets utgång	57 555 000	312 508	-870 923	-60 338	56 936 247

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-870 923
årets förlust	-60 338
	-931 261

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	37 290
i ny räkning överföres	-968 551
	-931 261

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 161 960	1 162 149
Övriga rörelseintäkter		2 455	2 380
Summa rörelseintäkter		1 164 415	1 164 529
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-99 498	-113 477
Övriga externa kostnader	4	-91 208	-103 157
Personalkostnader	5	0	-39 426
Avskrivningar		-543 696	-543 696
Summa rörelsekostnader		-734 402	-799 756
Rörelseresultat		430 013	364 773
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-490 351	-516 505
Summa finansiella poster		-490 351	-516 505
Resultat efter finansiella poster		-60 338	-151 732
Årets resultat		-60 338	-151 732

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	84 282 520	84 826 216
Summa materiella anläggningstillgångar		84 282 520	84 826 216
Summa anläggningstillgångar		84 282 520	84 826 216
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 990	0
Övriga fordringar	7	669 388	270 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	11 938	11 625
Summa kortfristiga fordringar		686 316	281 967
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		313 810	552 183
Summa kassa och bank		313 810	552 183
Summa omsättningstillgångar		1 000 126	834 150
SUMMA TILLGÅNGAR		85 282 646	85 660 366

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 555 000	57 555 000
Fond för yttre underhåll		312 508	275 218
Summa bundet eget kapital		57 867 508	57 830 218
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-870 923	-681 902
Årets resultat		-60 338	-151 732
Summa fritt eget kapital		-931 261	-833 634
Summa eget kapital		56 936 247	56 996 584
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	27 947 460	28 242 420
Summa långfristiga skulder		27 947 460	28 242 420
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	294 960	294 960
Leverantörsskulder		11 938	11 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	92 041	114 777
Summa kortfristiga skulder		398 939	421 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 282 646	85 660 366

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivas av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 161 960	1 162 150
	1 161 960	1 162 150

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	10 940	10 507
Städkostnader	0	20 000
Reparationer	5 273	4 750
Försäkringskostnader	83 285	78 220
	99 498	113 477

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Föreningsgemensamma kostnader	203	4 930
Revisionsarvode	31 250	37 400
Ekonomisk förvaltning	51 105	49 624
Bankkostnader	4 526	2 593
Juridisk konsultation	0	5 328
Övriga poster	4 124	3 282
	91 208	103 157

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	0	30 000
Sociala avgifter	0	9 426
	0	39 426

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 001 000	87 001 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 001 000	87 001 000
Ingående avskrivningar	-2 174 784	-1 631 088
Årets avskrivningar	-543 696	-543 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 718 480	-2 174 784
Utgående redovisat värde	84 282 520	84 826 216

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	47	47
Andra kortfristiga fordringar	98 007	98 007
Avräkningskonto förvaltare	571 334	172 288
	669 388	270 342

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	11 938	11 625
	11 938	11 625

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank	2,100	14 121 210	14 268 690
Danske Bank	1,350	14 121 210	14 268 690
		28 242 420	28 537 380
Kortfristig del av långfristig skuld		-294 960	-294 960

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Revision	26 000	27 000
Upplupna räntekostnader	1 353	1 367
Förutbetalda avgifter och hyror	64 688	86 409
	92 041	114 776

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	29 496 000	29 496 000
	29 496 000	29 496 000

Trosa den

Jenny Högborn

Astrid Rydberg Alm

Geraldine Bruttini

William Öström

Min revisionsberättelse har lämnats den

Maria Sukhova

BoRevision i Sverige AB