

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen RN3 Stationen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Brf RN3 Stationen med org.nr 769638-5090 har registrerats hos Bolagsverket 2020-03-16. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Näsby Blåklintens samfällighetsförening. Föreningens andel är 37,9 procent. Samfälligheten förvaltar garage.

Styrelsen

Olle Persson	Ordförande	
Patrick de Meijere	Ledamot	
Johan Eriksson	Ledamot	
Fredrik Ljungblad	Suppleant	Avflyttad
Fabian Miiro	Suppleant	
Anna Uddhammar	Suppleant	Avflyttad

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollfört sammanträde.

Revisor

Mattias Grinde	Ordinarie Extern	Hellström & Hjelm Revision AB
----------------	------------------	-------------------------------

Valberedning

Babak Houshmand

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blåklinten 9	2020	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

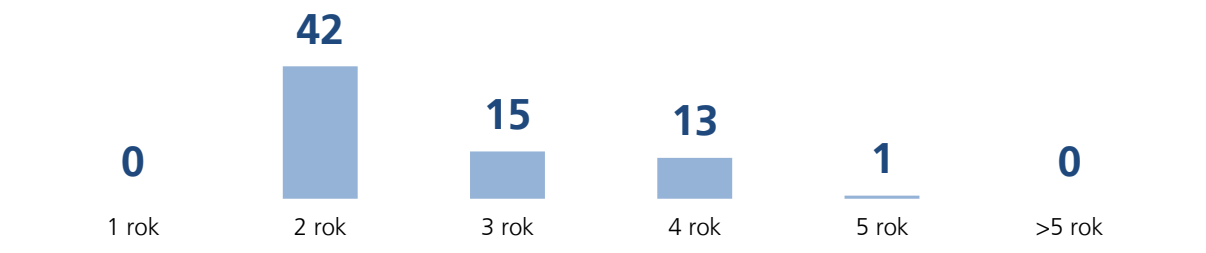
Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2021.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 368 m², varav 4 323 m² utgör boyta och 45 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bageri	65 m ²	2024-12-31

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och städning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
EL	Ellevio (Nätavtal), GodEL (Handelsavtal)
Fjärrvärme	EON
TV och bredband	Telia
Serviceavtal hiss	Kone
Ekonomisk förvaltning	SBC
Återvinning	Ragnsells
Revision	Hellström & Hjelm
Försäkring	Länsförsäkringar

Övrig information

Fastigheten färdigställdes år 2021 och består av 71 lägenheter och en lokal samt innehar en andel i gemensamhetsanläggning om 37,89% vilket motsvarar 36 parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Näsby Blåklintens samfällighetsförening.

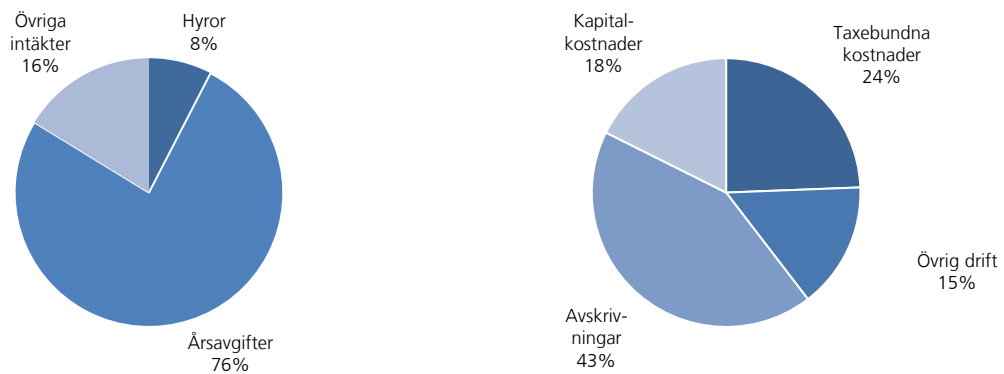
Föreningens ekonomi

Föreningens andra år med verksamhet och avgifterna följer ekonomisk plan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	122 927 764	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 347 336	393 131
Finansiella intäkter	4 093	
Minskning kortfristiga fordringar	640 906	0
Medlemsinsatser	0	258 885 000
Ökning av långfristiga skulder	49 252 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	68 057 846
Minskning av andelar i koncernföretag	0	50 000
Minskning av anläggningstillgångar	15 961 140	
	69 205 475	327 385 977
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 597 854	332 416
Finansiella kostnader	696 393	7 000
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	203 211 140
Ökning av kortfristiga fordringar	0	907 657
Minskning av kortfristiga skulder	188 315 323	0
	190 609 570	204 458 213
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 523 669	122 927 764
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-121 404 095	122 927 764

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under början av 2022 har fastigheten slutligt färdigställts och förvärv har genomförts enligt ekonomisk plan. Föreningens lån slutplacerades i samband med detta med en bindningstid på två år till en ränta på 1,5%.

Då IMD-mätning för el- och varmvattenförbrukning ej har varit i drift under räkenskapsåret har ansvarig projektutvecklare, Stadsvillan beslutat att täcka upp mellanskillnaden mellan fakturerad- och faktisk kostnad. Engångsersättningen uppgår till 60 624 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	579	75
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 421	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 393	0
Elkostnad/m ² totalyta	75	28
Värmekostnad/m ² totalyta	72	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	3
Kapitalkostnader/m ² totalyta	159	2
Soliditet (%)	84	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-629	54
Nettoomsättning (tkr)	3 276	393

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 323 m² bostäder och 45 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	258 885 000	0	0	258 885 000
Fond för yttre underhåll	492 849	492 849	0	0
S:a bundet eget kapital	259 377 849	492 849	0	258 885 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-439 134	-492 849	53 715	0
Årets resultat	-629 471	-629 471	-53 715	53 715
S:a fritt eget kapital	-1 068 605	-1 122 320	0	53 715
S:a eget kapital	258 309 244	-629 471	0	258 938 715

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-629 471
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	53 715
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-492 849
summa balanserat resultat	-1 068 605

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 068 605
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 276 412	392 891
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 924	240
Summa rörelseintäkter		3 347 336	393 131
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 427 826	-309 485
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 028	-22 931
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 686 652	0
Summa rörelsekostnader		-3 284 506	-332 416
RÖRELSERESULTAT		62 830	60 715
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 093	-7 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-696 393	0
Summa finansiella poster		-692 300	-7 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-629 471	53 715
ÅRETS RESULTAT		-629 471	53 715

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	306 498 347	324 146 140
Summa materiella anläggningstillgångar	306 498 347	324 146 140
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag Not 9	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	306 498 347	324 146 140
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	53 404	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 664 240	872 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	0	34 917
Summa kortfristiga fordringar	1 717 644	907 657
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	72 776	122 927 764
Summa kassa och bank	72 776	122 927 764
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 790 420	123 835 421
SUMMA TILLGÅNGAR	308 288 767	447 981 561

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		258 885 000	258 885 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	492 849	0
Summa bundet eget kapital		259 377 849	258 885 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-439 134	0
Årets resultat		-629 471	53 715
Summa fritt eget kapital		-1 068 605	53 715
SUMMA EGET KAPITAL		258 309 244	258 938 715
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	49 252 000	0
Leverantörsskulder		111 977	8 221
Skatteskulder		255 130	242 300
Övriga skulder		80 323	163 629 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	280 093	25 163 181
Summa kortfristiga skulder		49 979 523	189 042 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		308 288 767	447 981 561

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats för första gången vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger marknadsvärde genom sk paketering. Detta innebär att fastigheten varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 503 464	323 890
Hyror lokaler momspliktiga	108 948	0
Hyror garage	140 211	0
Bredbandsintäkter	161 690	22 952
Varmvattenintäkter	113 446	15 138
Elintäkter moms	231 150	30 895
Överlåtelse/pantsättning	17 388	0
Öresutjämning	115	16
	3 276 412	392 891

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	70 924	240
	70 924	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	83 016	0
	Fastighetskötsel beställning	2 831	0
	Städning entreprenad	76 631	0
	Städning enligt beställning	5 625	0
	Gård	2 940	0
	Serviceavtal	27 274	0
	Förvaltningskostnad	0	51 215
		198 317	51 215
	Reparationer		
	Reparation och underhåll	0	13 376
	Lås	12 195	0
	Hiss	15 138	0
		27 333	13 376
	Taxebundna kostnader		
	El	326 892	122 291
	Värme	312 806	0
	Vatten	143 228	13 390
	Sophämtning/renhållning	177 957	50 754
		960 882	186 435
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 414	14 427
	Bredband	149 050	44 032
		228 464	58 459
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	12 830	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 427 826	309 485
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	0
	Tele- och datakommunikation	5 992	5 231
	Revisionsarvode extern revisor	11 466	0
	Förvaltningsarvode	132 275	0
	Redovisningstjänster	0	15 000
	Administration	19 357	800
	Övriga försäljningskostnader	0	1 900
		170 028	22 931
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 686 652	0
		1 686 652	0

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	324 146 140	120 935 000
	Nyanskaffningar	-15 961 140	203 211 140
	Utgående anskaffningsvärde	308 185 000	324 146 140
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 686 652	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 686 652	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	306 498 347	324 146 140
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	104 973 860	120 935 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	123 188 000	22 650 000
	Taxeringsvärde mark	41 095 000	37 100 000
		164 283 000	59 750 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	163 000 000	59 750 000
	Lokaler	1 283 000	0
		164 283 000	59 750 000
Not 9	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	50 000
	Försäljning	0	-50 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
		0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	12 512	872 740
	Klientmedel hos SBC	908 963	0
	Fordringar samfällighet	140 211	0
	Räntekonto hos SBC	541 930	0
	Avräkning byggare	60 624	
		1 664 240	872 740
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	förutbetalda kostnader	0	34 917
		0	34 917

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	492 849	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	492 849	0

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Ålandsbanken	1,500 %	49 252 000	0	2023-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		49 252 000	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-49 252 000	0	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 012 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	145 000 000	145 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	2 052	0
	Avgifter och hyror	278 041	261 074
	upplupna kostnader	0	24 902 107
		280 093	25 163 181

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Täby den / 2023

Olle Persson
Ordförande

Patrick de Meijere
Ledamot

Johan Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mattias Grinde
Auktoriserad revisor