

Årsredovisning
för
Brf Nordklint 3 Undre

769637-2080

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Nordklint 3 Undre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Transtrands Kronopark 1:435. Föreningen består av fyra byggnader fördelat på åtta lägenheter som är slutförda 2019.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Dalarna.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019 (11 mån)
Nettoomsättning	346	362	351	13
Resultat efter finansiella poster	-247	-178	-144	-4
Soliditet (%)	78,0	78,4	78,4	73,6
Kassalikviditet (%)	4,0	9,6	3,7	97,6
Årsavgift kr/kvm/BOA	533	533	517	0
Driftskostnader kr/kvm/BOA	390	347	312	0
Skuldsättning bolån kr/kvm/BOA	10 007	9 889	9 939	9 989
Bostadsare i kvm (BOA)	680	680	680	680

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	25 290 000	18 285	-166 521	-178 373	24 963 391
Disposition av föregående års resultat:		18 650	-197 023	178 373	0
Årets resultat				-247 330	-247 330
Belopp vid årets utgång	25 290 000	36 935	-363 544	-247 330	24 716 061

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-363 544
årets förlust	-247 330
	-610 874

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond

i ny räkning överföres

19 023

-629 897

-610 874

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		345 862	362 280
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		345 862	362 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-162 934	-133 532
Övriga externa kostnader		-70 109	-71 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-257 711	-233 419
Summa rörelsekostnader		-490 754	-438 475
Rörelseresultat		-144 892	-76 195
Finansiella poster			
Räntekostnader		-102 438	-102 178
Summa finansiella poster		-102 438	-102 178
Resultat efter finansiella poster		-247 330	-178 373
Resultat före skatt		-247 330	-178 373
Årets resultat		-247 330	-178 373

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	31 382 943	31 616 362
Inventarier, verktyg och installationer	3	108 208	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 491 151	31 616 362
Summa anläggningstillgångar		31 491 151	31 616 362
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		67 899	151 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 001	22 995
Summa kortfristiga fordringar		92 900	174 190
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		94 972	57 857
Summa kassa och bank		94 972	57 857
Summa omsättningstillgångar		187 872	232 047
SUMMA TILLGÅNGAR		31 679 023	31 848 409

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 290 000	25 290 000
Fond för yttre underhåll		36 935	18 285
Summa bundet eget kapital		25 326 935	25 308 285
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-363 544	-166 521
Årets resultat		-247 330	-178 373
Summa fritt eget kapital		-610 874	-344 894
Summa eget kapital		24 716 061	24 963 391
Långfristiga skulder	4		
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 218 704	4 460 860
Summa långfristiga skulder		2 218 704	4 460 860
Kortfristiga skulder	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 586 108	2 263 996
Leverantörsskulder		0	57 408
Övriga skulder		0	1 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		158 150	101 154
Summa kortfristiga skulder		4 744 258	2 424 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 679 023	31 848 409

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 800 000	13 800 000
	13 800 000	13 800 000

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 083 200	32 083 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 083 200	32 083 200
Ingående avskrivningar	-466 838	-233 419
Årets avskrivningar	-233 419	-233 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-700 257	-466 838
Utgående redovisat värde	31 382 943	31 616 362

Bokfört värde byggnader	22 541 655	22 875 074
Bokfört värde mark	8 741 288	8 741 288
	31 282 943	31 616 362

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	132 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 500	0
Årets avskrivningar	-24 292	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 292	0
Utgående redovisat värde	108 208	0

Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 804 812 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 804 812	6 724 856
Avgår kortfristig del	-4 586 108	-2 263 996
	2 218 704	4 460 860
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 586 108	2 263 996
	4 586 108	2 263 996

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	1,19	2023-12-28	2 230 428	2 241 752
SEB	3,40	2023-12-28	2 230 428	2 241 352
SEB	1,71	2024-12-28	2 230 028	2 241 752
SEB	3,58	2023-03-28	113 928	
			6 804 812	6 724 856
Kortfristig del av långfristig skuld			4 586 108	4 540 118

Malung - Sälen den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Liz Danielsson
Ordförande

Mats Pihlgren

Cecilia Glenberg Pegelow

Martin Larsson

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

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nordklint 3 Undre

Org.nr 769637-2080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordklint 3 Undre för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Nordklint 3 Undres finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Nordklint 3 Undre enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa



risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nordklint 3 Undre för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Nordklint 3 Undre enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är



försvärlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557492695983

Dokument

ÅR Brf Nordklint 3 Undre 2022
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2023-05-13 13:38:56 CEST (+0200) av Klient
Klient (KK)
Färdigställt 2023-06-01 08:49:01 CEST (+0200)

Initierare

Klient Klient (KK)
AC Advisory KB
klient@acadvisory.se

Signerande parter

Liz Danielsson (LD)
liz.danielsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Liz
Christina Danielsson"
Signerade 2023-05-16 08:28:58 CEST (+0200)

Mats Pihlgren (MP)
mats@bpihlgren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS PIHLGREN"
Signerade 2023-05-15 08:56:55 CEST (+0200)

Cecilia Glenberg Pegelow (CGP)
cillapegelow@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA GLENBERG PEGELOW"
Signerade 2023-05-31 20:18:21 CEST (+0200)

Martin Larsson (ML)
martin.larsson@hl.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Johan Martin Larsson"
Signerade 2023-05-13 13:45:21 CEST (+0200)

Alexandra Lindqvist (AL)
alexandra@hammarbergs.se



Verifikat

Transaktion 09222115557492695983



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexandra Camilla L Lindqvist"
Signerade 2023-06-01 08:49:01 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

