

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen TreNian

Org.nr 769637-5984

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 mars 2022 - 28 februari 2023

<u>Innehåll:</u>	sida
Förvaltningsberättelse	2
Kassaflödesanalys	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2019-06-12 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2019-12-20.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar Län, Borgholms kommun.

Fastigheten

Fastigheten Borgholm Bläsinge 3:9 förvärvades i december 2019 och uppgår till 13 400 kvm. På fastigheten finns idag fristående bostadsrättslägenheter i form av småhus på tolv tomter och en stenlada på ca 50 kvm som innehåller föreningens vattenrengöringsanläggning samt en förrådslokal som uthyres. På fastigheten finns även en befintlig brunn som via en vattenpump och rördragning installerade 2020 förser föreningen med vatten.

Fastigheten bebyggdes av KN Ranstad med husmodeller från Skidstahus, grusvägar, dränering, avloppsanläggning inklusive minirengöringsverk från BAGA och en vattenreningsanläggning installerad av BK Brunnsborrning i den befintliga stenladan. Stenladans tak renoverades och inne i den byggdes ett nytt rum med betonggolv för vattenanläggningen. Bostadsrätterna var inflyttningsklara under sensommaren/hösten 2021.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, inkl styrelseansvarsförsäkring hos Dina Försäkringar.

Föreningens upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt och lika andelstal, dvs 8,3%.

Lägenhetsfördelning	Antal	Yta/lgh
Bostadsrätter 3 rok	1	68 kvm
Bostadsrätter 4 rok	4	68 kvm
Bostadsrätter 3 rok	5	79 kvm
Bostadsrätter 4 rok	2	79 kvm

Föreningen är del av gemensamhetsanläggningarna Borgholm Bläsinge GA:5 och GA:6 genom medlemskap i samfällighetsföreningen Källatorp.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-28.

Styrelsen

Föreningens styrelse bestod från 2022-03-01 och fram till ordinarie stämma av representanter från KN Ranstad. Vid stämman valde medlemmarna en ny styrelse i samband med att föreningen lämnades över till medlemmarna.

Styrelsen har sedan 2022-05-28 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Daniel Fridholm	Ledamot / Ordförande
Erik Pettersson	Ledamot / Sekreterare och kommunikatör
Christer Axelsson	Ledamot / Kassör
Bo Elison	Ledamot / Anläggningsansvarig

I januari 2023 enledigades Bo Elison och hans ansvarsområden flyttades över till övriga ledamöter.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

På stämman valdes Mikaela Dahlberg till revisor och Mats Hedsköld till revisorssuppleant.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Sten Lindberg och Lars-Olof Pohl.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Daniel Fridholm och Christer Axelsson. Teckning sker var och en för sig.

Medlemmar

Föreningen hade 25 medlemmar vid utgången av räkenskapsåret. Under året har en överlåtelse skett.

Förvaltning

Förvaltningen av bostadsrättsföreningen överlämnades till medlemmarna på ordinarie stämma. Föreningen har därefter etablerat driftsrutiner för att hantera anläggningen, kommunikation, ekonomi och dess administrativa förvaltning.

Styrelsen satte som mål för sitt arbete att etablera kontroll över föreningen, dess drift och ekonomi. På sikt vill styrelsen bevara och utveckla föreningen där det skall vara ett trivsamt och enkelt boende med möjlighet till god sammanhållning medlemmarna emellan.

En genomlysning av stadgarna gjordes i syfte att etablera en tydlighet till medlemmarna kring vilken tillämpning de kunde förvänta. Ett fokus sattes på praxis kring byggnation, uthyrning och skötselråd. Fyra yrkande om byggnation har behandlats under året.

Anläggningen

Vattenanläggningen har fått extra service vid flertalet tillfällen för att undvika igensättning av reningen och illaluktande vatten. I augusti installerades ytterligare filter i anläggningen och en kompressor införskaffades för att möjliggöra mer avancerad service. En utförlig driftshandbok har upprättats.

En arbetsgrupp har skapats kring vattenanläggningen, där en grundlig genomgång gavs av leverantörens BAGA. Föreningen har under året fått mycket kunskap kring hur anläggningen fungerar.

I januari uppstod en skada på stenladan där den innervägg som delade av förrådsdelarna rasade samman. Försäkringsbolaget konstaterade att skadan inte är ersättningsbar. Föreningen rensade upp i stenladan och återställde snabbt lokalen. Extern expertis togs in för att säkerställa att risk för personskada inte förelåg och ett åtgärdsprogram för uppstärkande underhåll tas fram.

För underhåll av grönområden inköptes en röjsåg till föreningen.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen en pågående dialog med KN Ranstad gällande vattenkvalitet, dränering samt stenladans överlämnade skick.

Kommunikation

Föreningen har under året arbetat med kontinuerlig kommunikation med medlemmarna. Nyhetsbrev för att informera och nå ut till medlemmarna har skickats ca. månadsvis. Utöver det har en medlemshemsida <http://medlem.trenian.se/> skapats för att samla dokument och förmedla information som rör medlemmarna. Föreningen har även fått en email adress brf.trenian@outlook.com med distributionslista till styrelsen och medlemmar.

Ekonomi

Årets räkenskapsåret visar första året för föreningen med "normala" intäkter och kostnader i form av medlemsavgifter och driftskostnader.

Föreningens medlemmar betalar en månadsavgift som ska täcka alla driftskostnader såsom el för gemensamma ytor, vatten och avlopp, samt även försäkring och samfällighetsavgiften. Föreningens största kostnader är låneräntor och avskrivningar. Medlemmarnas årsavgift per kvm uppgår per balansdagen till 494 kr.

Månadsavgiften omfattar inte sophantering utan detta faktureras ut årligen till medlemmarna

separat. Föreningens medlemmar är förväntade att ha egen hemförsäkring, el-abonnemang för hushållsel och eventuellt övrigt såsom internet.

Vid övertagandet av föreningen i maj tog medlemmarna över föreningens bokföring. I samband med detta köptes bokföringssystemet Visma eEkonomi in och Helene Fridholm implementerade detta. Hon har sedan under året bistått med ekonomisk administration.

Efter omläggning av elavtalet med E-on gjordes en kostnadsbesparing på ca 1 655 kr/år. Föreningen hade en årsförbrukning av elektricitet på 2 598 kWh under räkenskapsåret. Energikostnaden (inkl uppvärmning, el och vatten) per kvm uppgick till 66 kr.

Då fastigheten som färdigbyggd omklassificerats till typkod 230 är föreningen befriad från fastighetsskatt under åren 2022-2026.

I samband med årsstämman i maj ingicks överenskommelse med KN Ranstad kring ett femårigt uthyrningsavtal av stenladan som sträcker sig fram till 31 dec 2026. På årsstämman bestämdes också att skulden till KN Ranstad skulle skrivas ner med 41 963 kr pga felaktig fakturering som en följd av renoveringen av stenladan.

Lokalhyran för hyresperioden kommer inte påverka föreningens kassaflöde, då hyresintäkten för de tre första åren är förutbetalad och resterande två år ska räknas av mot det räntefria långfristiga lånet som finns på balansräkningen. Det innebär att vid avtalsperiodens slut är skulden till KN Ranstad färdigamorterad.

Samfälligheten fakturerade 2022 en tredjedel av kostnaden för det asfalteringsarbetet som beslutats om på samfällighetens årsmöte 2021. Asfalteringsarbetet belastar TreNian med ca 26 000 kr årligen under tre år till och med 2024.

Föreningen har tre lån som totalt uppgår till 8 174 210 kr varav två amorteras månatligen. Amorteringen uppgår under året till drygt 100 000 kr. Lånen fördelas mellan rörlig tre månaders och bunden ränta. Per balansdagen är skuldsättning per kvm bostadsrättsyta 9 154 kr.

Lånebelopp kr	Räntesats per bokslutsdag	Räntebindning
2 766 000	4,79%	3 mån
2 704 105	1,80%	2023-11-24
2 704 105	1,96%	2024-11-25
8 174 210		

Styrelsen har noga följt hur ekonomin har utvecklats relativt den ekonomiska planen. Den medlemsavgift som sattes i den ekonomiska planen reviderades under året från 2 777 till 3 062 kr/månad för att möta de faktiska kostnaderna i föreningen med stigande räntor samt bibehålla en balanserad kassa. Årets resultat är negativt, men det beror på föreningens höga avskrivningar. Då ökade räntekostnader är att vänta räknar styrelsen med att höja avgiften ytterligare under året som kommer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023-02-28	2022-02-28	2021-02-28	2020-02-28
Nettoomsättning	469	1 142	0	0
Resultat efter finansiella poster	-99	572	-432	-140
Soliditet (%)	67,6	67,2	0,0	0,0

Förändring av eget kapital	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 550 000	0	-571 586	572 182	17 550 596
Disposition fond yttre underhåll					0
Disposition av föregående års resultat			572 182	-572 182	0
Årets resultat				-98 876	-98 876
Belopp vid årets utgång	17 550 000	0	596	-98 876	17 451 720

Förslag till vinstdisposition:

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas enligt följande:

balanserad vinst	596
årets vinst	-98 876
	-98 280

disponeras så att	
överföring till fond yttre underhåll	28 000
i ny räkning överföres	-126 280
	-98 280

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

Bostadsrättsföreningen TreNian

Org nr: 769637-5984

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-03-01 -2023-02-28
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	55 146
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	428 793
Summa inbetalningar	428 793
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	141 547
Finansiella kostnader	175 874
Minskning av skulder	112 962
Summa utbetalningar	430 383
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	53 556
Årets förändringar av likvida medel	-1 590

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-03-01 -2023-02-28	2021-03-01 -2022-02-28
Nettoomsättning	7	469 050	1 141 531
Summa rörelseintäkter		469 050	1 141 531
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader		-116 587	-79 091
Administrationskostnader		-3 510	-276 210
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-271 814	-135 213
Summa rörelsekostnader		-391 911	-490 514
Rörelseresultat		77 139	651 017
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-176 015	-78 835
Summa finansiella poster		-176 015	-78 835
Resultat före skatt		-98 876	572 182
ÅRETS RESULTAT		-98 876	572 182

Bostadsrättsföreningen TreNian

Org nr: 769637-5984

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-03-01 -2023-02-28	2021-03-01 -2022-02-28
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Elinstallationer	2	380 312	425 312
Summa immateriella anläggningstillgångar		380 312	425 312
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	25 377 792	25 604 606
Summa materiella anläggningstillgångar		25 377 792	25 604 606
Summa anläggningstillgångar		25 758 104	26 029 918
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	37 500
Summa kortfristiga fordringar		0	37 500
Kassa och bank			
Kassa och bank		53 556	55 146
Summa kassa och bank		53 556	55 146
Summa omsättningstillgångar		53 556	92 646
SUMMA TILLGÅNGAR		25 811 660	26 122 564

Bostadsrättsföreningen TreNian

Org nr: 769637-5984

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-03-01 -2023-02-28	2021-03-01 -2022-02-28
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 550 000	17 550 000
Summa bundet eget kapital		17 550 000	17 550 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		596	-571 586
Årets resultat		-98 876	572 182
Summa fritt eget kapital		-98 280	596
Summa eget kapital		17 451 720	17 550 596
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	2 704 105	5 508 842
Övriga långfristiga lån	5	108 037	150 000
		2 812 142	5 658 842
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	5 470 105	2 766 000
Övriga skulder	5	11	26 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	77 682	120 710
		5 547 798	2 913 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 811 660	26 122 564

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:

Elinstallationer 10 år

Fastighet 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Elinstallationer

	2023-02-28	2022-02-28
Ingående anskaffningsvärden	450 000	450 000
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	450 000	450 000
Ingående avskrivningar	-24 688	0
Årets avskrivningar	-45 000	-24 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 688	-24 688
Utgående redovisat värde	380 312	425 312

Not 3 Byggnader och mark

	2023-02-28	2022-02-28
Ingående anskaffningsvärden	25 715 131	25 715 131
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 715 131	25 715 131
Ingående avskrivningar	-110 525	0
Årets avskrivningar	-226 814	-110 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-337 339	-110 525
Utgående redovisat värde	25 377 792	25 604 606

Not 4 Skulder till kreditinstitut

	2023-02-28	2022-02-28
Skulder som förfaller inom 12 månader från balansdagen	5 470 105	2 766 000
Skulder som förfaller mer än 12 månader från balansdagen	2 704 105	5 508 842
	8 174 210	8 274 842

Noter

Not 5 Övriga skulder	2023-02-28	2022-02-28
Amorterings- och räntefritt lån till KN Ranstad med förfall 2026-12-31	108 037	150 000
Skatteskulder	0	24 400
Övriga skulder	11	2 016
	108 048	176 416

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-02-28	2022-02-28
Förutbetalade medlemsavgifter	77 682	95 710
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	25 000
	77 682	120 710

Not 7 Nettoomsättning

Nettoomsättningen för 2022/2023 innehåller engångsposter på totalt 25 000 kr på grund av vändning av uppbokade reserver. Räkenskapsåret 2021/2022 inkluderade intäkter på 926 972 kr för inredningsval gjorda av medlemmar.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Löttorp, 2023-05-

Daniel Fridholm
Styrelsens ordförande

Erik Pettersson
Ledamot

Christer Axelsson
Ledamot