

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Klappbryggan
769635-4435

Räkenskapsåret
2022-05-01--2023-04-30

Innehåll	Sida
*förvaltningsberättelse	2
*resultaträkning	4
*balansräkning	5
*noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klappbryggan avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01--2023-04-30. Bolagets organisationsnummer är 769635-4435.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Klappbryggan bildades 2017.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Föreningen äger även ett antal hyresrätter för uthyrning till externa hyresgäster.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Österåker Tuna 3:85 som uppfördes 2004. Fastigheten består av 77 lägenheter, varav 66 avser bostadsrätter samt 11 hyresrätter. Till fastigheten hör även 40 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar samt externt.

Byggnaden består av 3 punkthus med bottenvåning samt 4 våningar. Sex stycken 2 plansbyggnader i radhusform.

Två av dess är 3-plans byggnader. Ett antal 1-plans komplementbyggnader för garage, sophantering samt driftcentraler.

Uthyrningsbar area är de 77 bostadslägenheterna om en total yta av 5 694 kvm. Total tomtareal är 7 608 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar.

Förvaltning*Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Svefab om teknisk förvaltning. Avtalet gäller löpande.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Gorson Invest AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller tom 24-03-30.

Övrig förvaltning, löpande

Lokalvård	ABSS AB
Hissar	Elevator AB
Sopsortering/hämtning	Remondis AB
TV-operatör	Telenor AB
Vatten/Sophämtning	Roslagsvatten
Fjärrvärme	EON

Styrelseledamöter

Göran Sonnesjö	Ordförande
Suzanna Eineman	Ledamot
Daniel Oetterli	Ledamot
Catharina Arvidsson	Ledamot
Susanna Sandström	Ledamot
Håkan Lundin	Suppleant

Firman tecknas av styrelsen alt två ledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två lån har förfallit under året med ökade räntekostnader som följd
 En avgiftshöjning om 10% genomfördes i februari-23 till följd av ökade kostnader
 En hyreshöjning genomfördes retroaktivt i april om 4.5% för våra 11 hyresgäster
 En obligatorisk OVK-besiktning har genomförts samt att man åtgärdat de brister som framkom
 Ny entreprenör för grönområdesskötsel har upphandlats
 Ny entreprenör för vinterunderhåll ska upphandlas inför nästa vinter
 Beslut om målning av golv i källsorteringsrummen för enklare skötsel samt fräschare golvyta
 Propositioner genomförda avseende staket/plank vid parkeringen samt renovering av förråd till styrelserum och nedmontering och bortforsling av lekplatsredskap.
 Principbeslut taget om att se över om att byta ut postboxar i samtliga punkthus pga skador och starkt förslitna brevlådor
 Principbeslut taget om att installera kamerabevakning i ett av källsorteringsrummen pga stora problem nedställda grovsopor

Förändring av eget kapital

	Insatskapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
IB 2022-05-01	136 723 404	286 600	-507 352	0	136 502 652
Inbetalda insatser under året				-635 425	-635 425
Försäljning vakanta lägenheter					
Avsättning till fond för yttre underhåll					
Balanserat resultat					
UB 2023-04-30	136 723 404	286 600	-507 352	-635 425	135 867 227

	2022-05-01 2023-04-30	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Flerårsöversikt			
Nettoomsättning	4 648 243	4 730 736	478 305
Resultat efter finansiella poster	-635 425	-180 337	61 583
Soliditet (%)	69%	69%	59%
Kassalikviditet	63%	15%	314%

Förslag till vinstdisposition**Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel**

Årets resultat	-635 425
Totalt	-635 425
Balanseras i ny räkning	-635 425
Totalt	-635 425

Resultaträkning	Not	2022-05-01 2023-04-30	2021-05-01 2022-04-30	4(10)
Rörelseintäkter	3			
Avgifter och hyror		4 370 216	4 466 974	
Parkeringsavgifter		259 734	247 790	
Övriga intäkter		18 293	15 972	
Nettoomsättning		4 648 243	4 730 736	
Rörelsens kostnader				
Fastighetskostnader	4	-2 682 561	-2 541 815	
Administrations kostnader	5	-371 712	-335 228	
		-3 054 273	-2 877 043	
Driftöverskott		1 593 970	1 853 693	
Avskrivningar av materiella anläggningss	6	-1 631 408	-1 631 408	
Nedskrivning av aktier		0	-10 300	
Rörelseresultat		-37 438	211 985	
Räntekostnader		-612 885	-494 317	
Ränteintäkter		14 898	0	
Resultat efter finansiella poster		-635 425	-282 332	
Skattkostnad		0	0	
Årets resultat		-635 425	-282 332	

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	190 816 483	192 447 891
Summa materiella anläggningstillgångar		190 816 483	192 447 891
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		190 816 483	192 447 891
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		0	22 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 646	104 313
Summa kortfristiga fordringar		142 646	126 623
Kassa och bank		5 252 423	4 501 792
Summa omsättningstillgångar		5 395 069	4 628 415
Summa tillgångar		196 211 552	197 076 306

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelsekapital		136 498 387	136 723 404
Avsättning till fond för yttre underhåll		286 600	286 600
Summa bundet eget kapital		136 784 987	137 010 004
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-635 425	-282 332
Balanserat resultat		-282 335	-225 017
Summa fritt eget kapital		-917 760	-507 349
Summa eget kapital		135 867 227	136 502 655
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		51 751 811	29 551 357
Summa långfristiga skulder		51 751 811	29 551 357
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 574 377	30 073 883
Leverantörsskulder		165 142	156 030
Övriga kortfristiga skulder		325 286	175 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		527 709	617 077
Summa kortfristiga skulder		8 592 514	31 022 294
Summa eget kapital och skulder		196 211 552	197 076 306

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Andelar i dotterföretag

När bolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterföretag.

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges.

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Fastigheten skrivs av med 1% per år.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Utgifter för löpande underhåll samt reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens intäkter

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med tillgångar

Kassalikviditet

Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100% eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas av direkt.

Noter

Not 3	Rörelseintäkter	2022-05-01	2021-05-01
		2023-04-30	2022-04-30
Avgifter		3 202 670	2 991 954
Hyror		1 167 546	1 475 020
Parkeringsintäkter		259 734	247 790
Övriga intäkter		18 293	15 972
		4 648 243	4 730 736

Not 4 Fastighets kostnader**Driftskostnader**

Värme samt el		-930 261	-783 270
Vatten		-549 542	-591 934
Renhållning		-43 115	-45 032
Försäkring		-73 783	-69 751
Reparation och underhåll		-884 079	-795 312
Fastighets skatt		-158 817	-228 161
Vägavgift		-42 964	-28 355
		-2 682 561	-2 541 815

Not 5 Administrations kostnader

Ekonomisk förvaltning ink revisorer		-111 907	-115 613
Programvaror		-2 245	-1 485
Tele		-22 696	-32 832
Hemsida		-22 350	-23 344
Övrigt		-112 789	-58 500
Bankkostnader		-4 319	-6 254
Personalkostnader		-95 406	-97 200
		-371 712	-335 228

Not 6 Byggnader och mark**Anskaffningsvärde**

Byggnader		163 140 810	163 140 810
Mark		31 074 440	31 074 440
Summa anskaffningsvärde		194 215 250	194 215 250

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar		-1 767 359	-135 951
Årets avskrivningar		-1 631 408	-1 631 408
Utgående ackumulerade avskrivningar		-3 398 767	-1 767 359

Planenligt restvärde vid periodens slut **190 816 483** **192 447 891**

Taxeringsvärde

Byggnad		88 000 000	88 000 000
Mark		31 716 000	31 716 000
		119 716 000	119 716 000

Noter

9(10)

Not 7**Andelar i koncern företag**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets förvärvade andelar	0	0
Årets sålda/nedskrivna andelar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Not 8**Långfristiga skulder**

Kreditinstitut	Ränta	Bundet tom	2023-04-30	2022-04-30
SHB	0,66%	Rörligt	0	0
SHB	3,94%	2025-12-30	-7 555 347	0
SHB	0,90%	2026-03-30	-14 645 107	-14 645 107
SHB	3,95%	2025-03-30	-14 645 107	0
SHB	0,89%	2024-12-30	-14 906 250	-14 906 250
Totalt			-51 751 811	-29 551 357

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder.

Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 7 574 377 kronor

Noter 10(10)

Not 9	Ställda säkerheter	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsinteckningar		80 000 000	80 000 000

Not 10 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Åkersberga
Klappbryggan BRF

Göran Sonnesjö
Ordförande

Suzanna Eineman
Ledamot

Catharina Arvidsson
Ledamot

Daniel Oetterli
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital
signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR