

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen TreNian

Org.nr 769637-5984

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 mars 2023 - 29 februari 2024

<u>Innehåll:</u>	sida
Förvaltningsberättelse	2
Kassaflödesanalys	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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 vattenreningensanläggning 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 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 2023-05-20. Extrastämma hölls 2023-11-08.

Styrelsen

Vid ordinarie föreningsstämman valde medlemmarna till styrelsen.

Christer Axelsson valdes på två år men avgick under hösten som ledamot / anläggningsansvarig. Hans ansvarsområden flyttades över till övriga ledamöter samt arbetsgrupper.

Styrelsen har sedan val på extrastämma 2023-11-08 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Daniel Fridholm	Ledamot / Ordförande
Erik Pettersson	Ledamot / Kassör
Inga-Lill Ringblom	Ledamot / Sekreterare & kommunikatör
Mats Hedsköld	Suppleant

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 Lars-Olof Pohl och Sten Lindberg.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Daniel Fridholm och Erik Pettersson. Teckning sker var och en för sig.

Medlemmar

Föreningen hade 25 medlemmar vid utgången av räkenskapsåret.

Förvaltning

Styrelsen satte som mål för sitt arbete att bevara en hållbar utveckling för en gemensam trivsel och strävan mot en god stabil ekonomi i föreningen. På sikt vill styrelsen bevara och utveckla föreningen där det skall vara ett trivsamt och enkelt boende med möjlighet till god sammanhållning medlemmarna emellan.

Förvaltningen av bostadsrättsföreningen överlämnades till medlemmarna på ordinarie stämma 2022-05-28. Föreningen har därefter nu under två år etablerat driftsrutiner för att hantera anläggningen, kommunikation, ekonomi och dess administrativa förvaltning.

I föreningen har det under året etablerats 5 underhållsområden (vatten, utemiljö, avlopp, byggnader, trivsel) med tillhörande arbetsgrupp. Arbetsgruppen tar ett ansvar inom underhållsområdet för att upprätta, dokumentera och uppdatera driftsinstruktioner samt genomföra dessa under året. Vidare upprättar och föredrar arbetsgruppen för styrelsen en långsiktig underhållsplan jämte en verksamhetsplan för kommande räkenskapsår inklusive budgetbehov.

På extrastämma 2023-11-08 antogs nya stadgarna och registrerades hos bolagsverket 2023-12-20. Omarbetningen syftar till en förenkling med inspiration av bolagsverkets mall daterad 2023-03-22 samt bortjustering av byggnadsrelaterade klausuler. Föreningen byter räkenskapsår till kalenderår och börjar med ett förkortat räkenskapsår 1 mars till 31 december 2024.

Inga yrkande om kompletterande byggnation har behandlats under året. Föreningen har ingått markavtal med Global Connect för att möjliggöra för bostadsrätter att beställa installation av internetfiber på eget initiativ och bekostnad.

Anläggningen

Vattenanläggningen har fått årlig service med byte av UV-filter (lampa), samt löpande egenservice enligt vår driftshandbok på månadsbasis. Detta tack vare en stor ideell insats av arbetsgruppen för vatten. Tjänlig vattenkvalitet har bekräftats med ett vattenprov under våren 2023 och driftsäkerheten har förbättrats genom inköp av verktyg och viktiga reservdelar.

Avloppsanläggningen slamtömdes under sommaren och föreningen gjorde under sensommaren en egenservice med byte av nylonfilter. Detta efter att anläggningen hade avgett varning för dåligt flöde. Under hösten genomfördes ytterligare en service för inspektion, säkerställande av flöden och kemikalienivåer. Serviceutförare var Kingspan som också installerat vårt BAGA minireningsverk.

Efter förra årets incident med ras av innervägg i stenladan har byggnaden besiktats av försäkringsbolaget Dina Försäkringar, Bygffirma Folke Nilsson AB och HMP Karlsson AB för att dokumentera brister och nödvändiga åtgärder. Bristerna blev reklamerade till byggnationen och åtgärder planeras i underhållsplan.

Ett av föreningens hus har problem med myror. Via föreningens försäkring har insektsbekämpning ombesörjts. Föreningen har låtit besikta huset för att utreda eventuella fel i byggnaden eller brister i genomförandet av byggnationen. Det pågår analys och utredning för att identifiera åtgärder som kan motverka eventuella framtida besök av myror i huset.

På ordinarie årsstämma togs beslut att ansluta föreningen till kommunalt vatten. Styrelsen har under året upparbetat förutsättningarna för en anslutning i dialog med grannar, samfälligheten, golfklubben, entreprenör och Borgholms Energi AB. Styrelsen har förberett markavtal, entreprenörsoffert och anslutningsavtal till kommunen.

Under räkenskapsåret har styrelsen haft en pågående dialog med KN Ranstad AB gällande brister på vattenkvalitet, dränering samt stenladans överlämnade skick. Föreningen har fått hjälp av juridiskt ombud och åberopat rättskydd från föreningens försäkring.

Det är komplicerade frågor, men en överenskommelse i förlikning slöts som ger föreningen hjälp att åtgärda brister i anläggningen. De brister på vattenhuskonstruktionen som identifierats av besiktningsperson kommer att åtgärdas likväl brister på stenladans vattenavrinningen som i en förlängning kan äventyra ytterväggarna. Kvarstående dräneringsproblem kommer 2026 enligt överenskommelsen åtgärdas på KN Ranstad ABs bekostnad. KN Ranstad AB ersatte däröver föreningen med 11 000 kr för brister.

Kommunikation

Föreningen har under året arbetat kontinuerligt med medlemskommunikation. Nyhetsbrev för att informera och nå ut till medlemmarna har skickats månadsvis. Utöver det har en medlemskansidan <http://medlem.trenian.se/> använts för att samla dokument och förmedla information som rör medlemmarna. Föreningen använder en emailadress brf.trenian@outlook.com för kommunikation, samt distributionslistor till styrelsen, arbetsgrupper och medlemmar.

Ekonomi

Räkenskapsåret är föreningens andra år i löpande drift med intäkter och kostnader som är jämförbara med föregående år.

Föreningens medlemmar betalar en månadsavgift som ska täcka alla driftskostnader såsom el för gemensamma ytor, vatten och avlopp, samt försäkring och samfällighetsavgift. Föreningens största kostnader är låneräntor och avskrivningar. Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt uppgår per balansdagen till 645 kr.

Månadsavgiften omfattar inte sophantering utan detta faktureras ut årligen till medlemmarna separat. Föreningens medlemmar är förväntade att ha egen hemförsäkring, elabonnemang för hushållsel och eventuellt övrigt såsom internetabonnemang.

Föreningen hade en årsförbrukning av elektricitet på 3 724 kWh under räkenskapsåret. Föreningens energikostnad (inkl. uppvärmning, el och vatten) per kvm upplåten med bostadsrätt uppgick till 39 kr. Detta exkluderar bostadsrätters egen elförbrukning och uppvärmning. 2023 års elstöd betalades ut till föreningen efter ansökan hos Skatteverket på 2 640 kr.

Då fastigheten är nybyggd med typkod 230 är föreningen befriad från fastighetsskatt under åren 2022-2026.

Styrelsen har avböjt KN Ranstad ABs önskan att avsluta hyresavtalet på stenladan i förtid. Enligt gällande hyresavtal och överenskommelse kring takreoveringen av stenladan ska den vara uthyrd till KN Ranstad AB till den 31 dec 2026. Det innebär fortsatt att vid avtalsperiodens slut är skulden till KN Ranstad AB som nu redovisas som övrigt långfristigt lån slutamorterad.

EY fakturerade föreningen för tjänster rörande ekonomisk administration upparbetade under flertalet år, en överenskommelse gjordes med KN Ranstad AB att föreningen står för 6 250 kr rörande ekonomisk administration efter vår inflyttning och KN Ranstad AB för resterande 18 750 kr.

Helene Fridholm har under året bistått med ekonomisk administration. Bokföringen sker i bokföringssystemet Visma eEkonomi.

Samfälligheten fakturerade 2023 en tredjedel av kostnaden för det asfalteringsarbetet som beslutats om på samfällighetens årsmöte 2021. Asfalteringsarbetet belastar TreNian med ca 26 000 kr ytterligare ett räkenskapsår, vilket blir det sista av tre räkenskapsår med förhöjd samfällighetsavgift.

Bostadsrättsföreningen TreNian
Org nr: 769637-5984

Föreningen har tre lån som totalt uppgår till 8 073 578 kr varav två amorteras månatligen. Amorteringen uppgår under året till drygt 100 000 kr. Lånen fördelas med bunden ränta på 1,2 och 3 år. Per balansdagen är skuldsättning per kvm bostadsrättsyta 9 041 kr.

Lånebelopp kr	Räntesats per balansdag	Räntebindning
2 766 000	4,76%	2025-11-25
2 653 789	4,46%	2026-11-25
2 653 789	1,96%	2024-11-25

I november omsattes ett av föreningens bundna lån vilket ökade räntan från 1,8% till 4,46%. Samtidigt band föreningen ett rörligt lån i 2 år vilket minskade räntan från 5,66% till 4,76%.

Skulle räntorna på föreningens lån höjas med 1% skulle räntekostnaden öka med 80 736 kr.

Styrelsen följer noga hur ekonomin har utvecklats relativt den ekonomiska planen, årsbudget och utfall. Medlemsavgiften som sattes i den ekonomiska planen reviderades under 2022 från 2 777 till 3 062 kr/månad för att möta de faktiska kostnaderna i föreningen med stigande räntor samt bibehålla en balanserad kassa. Inför 2023 justerades månadskostnaden ytterligare till 4 000 kr/månad för att möta ökade räntekostnader och omsättning av tidigare bundet lån.

Årets resultat är negativt, men det beror på föreningens höga avskrivningar och styrelsen bedömer därför att avgiften är i balans. Under 2025 kommer föreningens bundna lån nu med räntesats på 1,96% att omsättas, vilket sannolikt innebär en ökad räntekostnad. Samtidigt förväntar sig föreningen minskade kostnader med anledning sänkt samfällighetsavgift.

Bostadsrättsföreningen TreNian

Org nr: 769637-5984

Flerårsöversikt (Tkr)	2024-02-29	2023-02-28	2022-02-28	2021-02-28
Nettoomsättning	580	469	1 142	0
Resultat efter finansiella poster	-97	-99	572	-432
Soliditet (%)	67,8	67,6	67,2	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	596	-98 876	17 451 720
Disposition fond yttre underhåll		28 000	-28 000		0
Disposition av föregående års resultat			-98 876	98 876	0
Årets resultat				-97 037	-97 037
Belopp vid årets utgång	17 550 000	28 000	-126 280	-97 037	17 354 683

Förslag till vinstdisposition:

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas enligt följande:

balanserad vinst	-126 280
årets vinst	-97 037
	-223 317
disponeras så att	
överföring till fond yttre underhåll	28 000
i ny räkning överföres	-251 317
	-223 317

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

Bostadsrättsföreningen TreNian

Org nr: 769637-5984

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-03-01	2022-03-01
	-2024-02-29	-2023-02-28
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	53 556	55 146
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	564 955	428 793
Summa inbetalningar	564 955	428 793
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	143 678	141 547
Finansiella kostnader	260 712	175 874
Minskning av skulder	100 632	112 962
Summa utbetalningar	505 022	430 383
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	113 489	53 556
Årets förändringar av likvida medel	59 933	-1 590

Bostadsrättsföreningen TreNian

Org nr: 769637-5984

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-03-01	2022-03-01
		-2024-02-29	-2023-02-28
Nettoomsättning	8	579 848	469 050
Summa rörelseintäkter		579 848	469 050
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader		-116 833	-116 587
Administrationskostnader		-26 845	-3 510
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-272 495	-271 814
Summa rörelsekostnader		-416 173	-391 911
Rörelseresultat		163 675	77 139
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-260 712	-176 015
Summa finansiella poster		-260 712	-176 015
Resultat före skatt		-97 037	-98 876
ÅRETS RESULTAT		-97 037	-98 876

Bostadsrättsföreningen TreNian

Org nr: 769637-5984

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-02-29	2023-02-28
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Elinstallationer	2	337 500	380 312
Summa immateriella anläggningstillgångar		337 500	380 312
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	25 148 109	25 377 792
Summa materiella anläggningstillgångar		25 148 109	25 377 792
Summa anläggningstillgångar		25 485 609	25 758 104
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 200	0
Summa kortfristiga fordringar		5 200	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		113 489	53 556
Summa kassa och bank		113 489	53 556
Summa omsättningstillgångar		118 689	53 556
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 604 298</u>	<u>25 811 660</u>

Bostadsrättsföreningen TreNian

Org nr: 769637-5984

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-02-29	2023-02-28
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		-98 280	596
Årets resultat		-97 037	-98 876
Summa fritt eget kapital		-195 317	-98 280
Summa eget kapital		17 354 683	17 451 720
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	7 972 946	8 073 578
Övriga långfristiga lån	6	108 037	108 037
		8 080 983	8 181 615
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	100 632	100 632
Övriga skulder	6	0	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	68 000	77 682
		168 632	178 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 604 298	25 811 660

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 huvudentäkter, 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	2024-02-29	2023-02-28
Ingående anskaffningsvärden	450 000	450 000
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	450 000	450 000
Ingående avskrivningar	-69 688	-24 688
Årets avskrivningar	-42 812	-45 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 500	-69 688
Utgående redovisat värde	337 500	380 312

Not 3 Byggnader och mark	2024-02-29	2023-02-28
Ingående anskaffningsvärden	25 715 131	25 715 131
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 715 131	25 715 131
Ingående avskrivningar	-337 339	-110 525
Årets avskrivningar	-229 683	-226 814
Utgående ackumulerade avskrivningar	-567 022	-337 339
Utgående redovisat värde	25 148 109	25 377 792

Not 4 Skulder till kreditinstitut	2024-02-29	2023-02-28
Amortering av skuld som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen	100 632	100 632
Skulder som förfaller mer än 12 månader från balansdagen	7 972 946	8 073 578
	8 073 578	8 174 210

Bostadsrättsföreningen TreNian

Org nr: 769637-5984

Noter

	2024-02-29	2023-02-28
Not 5 Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	12 750 000	12 750 000

	2024-02-29	2023-02-28
Not 6 Övriga skulder		
Räntefritt lån till KN Ranstad med förfall 2025-12-31	54 019	54 019
Räntefritt lån till KN Ranstad med förfall 2026-12-31	54 019	54 019
Övriga skulder	0	11
	108 037	108 048

	2024-02-29	2023-02-28
Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalade medlemsavgifter	44 000	33 682
Förutbetalade hyresintäkter	24 000	44 000
	68 000	77 682

Not 8 Nettoomsättning

Nettoomsättningen innehåller engångsposter på totalt 0 kr på grund av vändning av uppbokade reserver. Motsvarande siffra för 2022/2023 var 25 000 kr.

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

Löttorp, 2024-05-

Daniel Fridholm
Styrelsens ordförande

Erik Pettersson
Ledamot

Ingalill Ringbom
Ledamot