

Årsredovisning

Brf Claerencegården

Org nr 769613-6980

Styrelsen för Brf Claerencegården
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Claerencegården

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är Stockholm

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Båstad Boarp 1:21. Med adress Boarpsvägen 220 och 222, 269 39 Båstad.

Fastigheten inrymmer 3 byggnader för bostadsändamål, samt ett fristående pool hus. Fastigheten har också ett anlagt poolområde, samt en gemensam gräsyta. Ytterligare förrådsbyggnader finns på fastigheten. På fastigheten finns också gemensamhetsanläggningar i enighet med nedan:

Huvudbyggnaden är i 2 plan (markvåning + 1 trappa), och inrymmer totalt 9 lägenheter (lgh 1-9), samt diverse teknikutrymmen. Flertalet marklägenheter har egen stensatt uteplats. Lägenheter på våning 1 har samtliga balkong.

Grindstugan är en separat byggnad med tillhörande flygel i 1 plan. Den inrymmer 3 lägenheter (lgh 11-13) med egna uteplatser och tomt, förråd, fristående förråd samt teknikutrymmen.

Den fristående annexbyggnaden (Huka) mot golfbanan är i 2 plan och inrymmer en lägenhet (lgh 10) med glasad uteplats, egen tomt samt teknikutrymmen. Poolhuset är i ett plan och inrymmer gemensamt omklädningsrum, WC/dusch, bastu samt gemensam tvättstuga.

Till varje lägenhet tillhandahålls en anvisad parkeringsplats utan avgift.

Tomtens areal är ca 5 751 kvm.

Bostäder och lokaler

13 lägenheter med en totalyta av 1 183 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	11 600 000
Mark	<u>1 188 000</u>
	12 788 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms med bergvärme. Lägenheterna har vattenburen golvvärme.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

I fastigheten finns fiber för bredband och tv. Vad gäller bredband samt ytterligare tv kanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med leverantören.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med 0,3% % av taxeringsvärdet enligt föreningens stadgar.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-05-26 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2009-05-26.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 16 medlemmar fördelade på 13 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Löpande fastighetsskötsel har utförts av Jan Mellby AB.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022 följande sammansättning

Maria Ekdahl Wallenborg	Ordförande
Wiveka Burvall	Ledamot
Stephanie Göthman	Ledamot
Jean-Pierre Herges	Ledamot
Rickard Ullenius	Ledamot

Revisorer

Paul Moonga, Förtroendevald

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft tre protokollförda möten, 9/8, 4/10 och 6/12. Utöver dessa har även informella dialoger skett löpande under året.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av Pbb

Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av Pbb.

Under året har inga överlåtelse skett.

Årets händelser

Arbetet med fasadrenoveringen slutfördes under 2022. Föreningen löser upp den yttre reparationsfonden med 280 tkr.

Beträffande elförbrukningen har föreningen dragit ned årsförbrukningen med hjälp av flertalet åtgärder för att delkompensera för det ökade elpriset. Föreningens elavtal lades dessutom om till portföljförvaltning för att kapa topparna och öka stabiliteten i elpriset. Under året har även byte av elmätare skett.

Reparationsarbete har skett till följd av läckande kolsyremaskin i grindstugan, detta täcktes av försäkringen.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en resultatmässig förlust på 849 tkr, om man bortser från avskrivningar som inte påverkar likviditeten har föreningen ett negativt likvidflöde på 286 tkr från verksamheten. Ser man på hela likvidflödet med förändringar i rörelseresultat samt investeringar, insatser, upplåning och amorteringar är kassaflödet på årsbasis positivt med 896 tkr. Föreningens högsta driftskostnad är för el. Kostnaden har stigit jämfört med föregående år. Föreningen har under året målat om fastigheten till en kostnad av 450 tkr och utnyttjar den yttre reparationsfonden.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser		Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 240 400	3 954 631	254 634	-3 913 253	-816 098	47 720 314
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			35 364	-35 364		
lanspråktagande yttre fond			-280 000	0		-280 000
Balanseras i ny räkning				-816 098	816 098	
Årets resultat					-849 165	-849 165
Belopp vid årets utgång	48 240 400	3 954 631	9 998	-4 764 715	-849 165	46 591 149

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	736	747	737
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-849	-816	-785
Räntekostnader i förhållande till intäkt	14,75%	11,39%	7,96%
Skuldsättningsgrad %	16,42	11,59	11,38
Soliditet, %	79,0	89,0	89,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	9,5	7,4	7,5
Genomsnittlig skuldränta, %	1,74	1,55	1,07
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta	325,12	255,83	
Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta	48,63	38,42	
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 917	4 649	4 649
Fastighetens belåningsgrad, %	13,43	10,45	10,34
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	634	621	621
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	44 121	44 121	44 121

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 764 715
Årets resultat	-849 165
	-5 613 880
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	38 364
I ny räkning överföres	-5 652 244
	-5 613 880

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	735 874	746 869
Summa rörelseintäkter		735 874	746 869
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-829 756	-830 223
Övriga externa kostnader	3	-83 270	-82 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-563 504	-565 360
Summa rörelsekostnader		-1 476 530	-1 477 933
Rörelseresultat		-740 656	-731 064
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-108 509	-85 034
Resultat efter finansiella poster		-849 165	-816 098
ÅRETS RESULTAT		-849 165	-816 098

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	52 130 965	52 652 255
Inventarier	6	109 322	151 536
		52 240 287	52 803 791
Summa anläggningstillgångar		52 240 287	52 803 791
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 285	157 226
Skattefordran		19 255	451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	10 194	7 230
		34 734	164 907
Kassa och bank		1 492 936	594 770
Summa omsättningstillgångar		1 527 670	759 677
SUMMA TILLGÅNGAR		53 767 957	53 563 468

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		52 195 031	52 195 031
Yttre reparationsfond		9 998	254 634
		52 205 029	52 449 665
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 764 715	-3 913 253
Årets resultat		-849 165	-816 098
		-5 613 880	-4 729 351
Summa eget kapital		46 591 149	47 720 314
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	0	5 500 000
		0	5 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 000 000	0
Leverantörsskulder		18 001	83 126
Skatteskulder		38 714	37 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	120 093	222 484
		7 176 808	343 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 767 957	53 563 468

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-740 656	-731 064
Årerföring gjorda avskrivningar	563 504	565 360
Återför upplösning av yttre fond	-280 000	0
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	-457 152	-165 704
Erlagd ränta	-108 509	-85 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-565 661	-250 738
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	130 173	10 131
Leverantörsskulder- förändring	-65 125	26 323
Kortfristiga skulder - förändring	-101 221	34 907
Kassaflöde från rörelseresultat	-36 173	71 361
Investeringsverksamheten		
Inköp inventarier	0	-45 245
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-45 245
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 500 000	0
Årets kassaflöde	898 166	-224 622
Likvida medel vid årets början	594 770	819 392
Likvida medel vid årets slut	1 492 936	594 770

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. (K2 om årsredovisning i mindre företag). Principen är densamma som föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1,00%
Inventarier	10-20%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde 2022 och det kommer att finnas kvar t o m 2025. Fastighetsavgiften är 1 519 kr per lägenhet

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

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

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	764 162	735 184
Rabatter	-29 964	0
Pant och överlåtelseavgifter	1 673	0
Övriga intäkter	3	11 685
Summa	735 874	746 869
Not 2 Driftkostnader	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i><u>Fastighetsskötsel</u></i>		
Fastighetsskötsel	-35 000	-166 438
Snöröjning, Markunderhåll, Poolskötsel	-36 763	-171 261
Material	-22 175	-66 438
Summa	-93 938	-404 137
<i><u>Reparationer och underhåll</u></i>		
Underhåll installationer	-46 875	17 650
Underhåll huskropp utvändigt	-450 500	0
Upplösning yttre fond	280 000	0
Summa	-217 375	17 650
<i><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u></i>		
EI	-384 616	-302 641
Vatten o avlopp	-57 528	-45 456
Sophämtning	-26 881	-32 492
Summa	-469 025	-380 589
<i><u>Övriga driftkostnader</u></i>		
Fastighetsförsäkring	-29 671	-28 116
Fastighetsskatt/ avgift	-19 747	-35 031
Summa	-49 418	-63 147
Summa driftkostnader	-829 756	-830 223

Not 3 Övriga externa kostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode	-67 676	-58 642
Förvaltningskostnader utöver avtal	-6 263	-15 540
Övriga administrationskostnader	-9 331	-8 168
Summa	-83 270	-82 350
Not 4 Avskrivningar enligt plan	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar på byggnader	-521 290	-521 290
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-42 214	-44 070
Summa	-563 504	-565 360
Not 5 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	52 129 031	52 129 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 129 031	52 129 031
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 170 320	-3 649 030
Årets avskrivningar enligt plan	-521 290	-521 290
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 691 610	-4 170 320
Utgående redovisat värde	47 437 421	47 958 711
Mark	4 693 544	4 693 544
Utgående bokfört värde	52 130 965	52 652 255
Taxeringsvärden		
Byggnader	11 600 000	10 600 000
Mark	1 188 000	1 188 000
Summa	12 788 000	11 788 000
Not 6 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	412 196	366 951
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	412 196	412 196
Ingående avskrivningar enligt plan	-260 660	-216 590
Årets avskrivningar enligt plan	-42 214	-44 070
Utgående bokfört värde	109 322	151 536
Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark	52 240 287	52 803 791

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	7 344	7 230
Övriga förutbetalda kostnader	2 850	0
Summa	10 194	7 230

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	3,55%	2023-09-25	7 000 000	5 500 000
Kortfristig del			-7 000 000	0
Summa			0	5 500 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

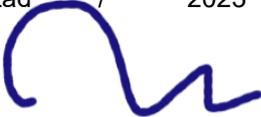
	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter	47 002	183 550
Upplupen ränta	2 071	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 020	38 934
Summa	120 093	222 484

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>33 600 000</u>	<u>33 600 000</u>
Summa	33 600 000	33 600 000

Eventualförpliktelser **Inga** **Inga**

Båstad / 2023



Maria Ekdahl Wallenborg
Styrelseordförande



Wiveka Burvall



Stephanie Göthman

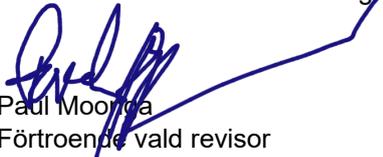


Jean-Pierre Herges



Rickard Ullenius

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2023



Paul Moorja
Förtroende vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557492416473

Dokument

<p>Årsredovisning Brf Claerencegården 2022 Huvuddokument 14 sidor Startades 2023-05-09 14:18:26 CEST (+0200) av Maria Wallenborg Ekdahl (MWE) Färdigställt 2023-05-09 19:25:33 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse_ÅR2022_signerat Bilaga 1 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Maria Wallenborg Ekdahl (MWE)</p>
---	---

Signerande parter

<p>Maria Wallenborg Ekdahl (MWE) Foyen Advokatfirma maria.wallenborgekdahl@foyen.se +46708177122</p>  <p>_____ Signerade 2023-05-09 14:19:13 CEST (+0200)</p>	<p>Wiveka Burvall (WB) wiveka.burvall@gmail.com</p>  <p>_____ Signerade 2023-05-09 14:30:22 CEST (+0200)</p>
<p>Stephanie Göthman (SG) stephanie.gothman@skandia.se</p>  <p>_____ Signerade 2023-05-09 16:56:21 CEST (+0200)</p>	<p>Pierre Herges (PH) pierre.herges@gov.se</p>  <p>_____ Signerade 2023-05-09 19:25:33 CEST (+0200)</p>
<p>Richard Ullenius (RU) richard.ullenius@icloud.com</p>  <p>_____ Signerade 2023-05-09 14:22:49 CEST (+0200)</p>	<p>Paul Moonga (PM) paul.moonga@gmail.com</p>  <p>_____ Signerade 2023-05-09 14:35:56 CEST (+0200)</p>

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



Verifikat

Transaktion 09222115557492416473

på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2022

Jag har granskat styrelsens handlingar samt ekonomisk redovisning för det finansiella verksamhetsåret 2022. Det är styrelsen som har ansvar för föreningens förvaltning och bokföring. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om styrelsens förvaltning och bokföring på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att med en rimlig grad av säkerhet försäkra mig om att redovisning och bokföring inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att jag granskat ett urval av styrelsens handlingar och ekonomisk redovisning för att kontrollera dess kvalitet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar eller gällande lag. Jag anser att granskningen ger mig en rimlig grund för nedanstående uttalande.

Den årsredovisning som vid granskningen fanns tillgänglig har upprättats i enlighet med de lagar och regler som gäller enligt god redovisningssed och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Min bedömning är att styrelsen inte handlat i strid med föreningens stadgar eller svensk lag. Jag tillstyrker därmed att årsmötet beslutar att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022.

2023 - 05 - 09



Paul Moonga