

# Brf Allén 1 i Kronetorp

Org.nr: 769630-4083

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Allén 1 i Kronetorp, organisationsnummer 769630-4083, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Burlövs kommun, Skåne län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2015

Ekonomisk plan registrerades år 2017

Föreningens stadgar registrerades år 2016

Föreningen förvärvade fastigheten år 2016

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 23/5 Maj 2022

### Styrelse

Ordförande	Peter Rosdahl
Kassör	Hamid Iravani
Sekreterare	Sara Rosenberg
Ledamot	Metush Zeqiri

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två av styrelsens ledamöter

Vicevärd har varit Kronetorp Park

### Revisor

Extern	Per Larsson
	Visionrevision i Ystad AB

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Katarina Skudar sammankallande, och Anette Dahlberg



### Information om fastigheten

Boarea är 2388 kvadratmeter fördelat på 32 lägenheter. Markytan har en total area om 869 kvadratmeter.

Fastighetsbeteckning: Burlöv- Kronetorp 1:7

Föreningens adresser:

Kronetorps allé 31 A-C, 23239 Arlöv

Nybyggnadsår: 2017

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
2 rok	9	528
3 rok	12	912
4 rok	10	846
5 rok	1	102
<b>Summa</b>	<b>32</b>	<b>2 388</b>



## Förvaltning

### Avtal

Ekonomisk Förvaltning  
Teknisk Förvaltning  
Städfirma  
Vaktmästare

### Leverantör

Delagott Förvaltning AB  
Kronetorp Park Projekt AB  
Effektstäd  
Veterankraft

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Då fastigheten är nybyggd och fortfarande under garantiperiod har föreningen inte gjort några egna underhålls- eller reparationsarbeten.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extra amortering (en miljon kronor) i februari.

5-års besiktning i juni.

Cylinderbyte (entrédörrar) i juli.

Tekniska avtalet med Kronetorp Park upphörde 1:a oktober.

Underhållsplan med Sustend AB tecknades i september.

Serviceavtal samt underhållsplan med Schindler i oktober.

## Medlemsinformation

48 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtits.

10 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

**32 bostadsrätter**

**44 medlemmar vid räkenskapsårets slut**



## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 959	1 874	1 861	1 828
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 040	-439	-498	-874
Soliditet <sup>1</sup> , %	60	60	60	60

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 178 980 kronor.

### Framtida utveckling och årsavgifter

2% avgiftshöjning 1 Januari-23, Ytterligare höjning av avgift på 10% fr om 1 April-23

Upprättande av underhållsplan Forts.

5-års besiktningsåtgärder.



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskrivnings fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 892 200	600 000	31 592 384	-34 472 859	-439 455
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		120 000		-120 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-29 578		29 578	
Balanseras i ny räkning				-439 455	
Årets resultat					-1 039 670
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 892 200</b>	<b>690 422</b>	<b>31 592 384</b>	<b>-35 002 736</b>	<b>-1 479 125</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-35 002 736
Årets resultat	-1 039 670
<b>Totalt</b>	<b>-36 042 406</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	120 000
Balanseras i ny räkning	-36 162 406
<b>Totalt</b>	<b>-36 042 406</b>



# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 958 700	1 874 174
Övriga rörelseintäkter	3	2	1 327
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 958 702</b>	<b>1 875 501</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-1 096 611	-581 246
Administration och förvaltning	5	-159 254	-207 953
Personalkostnader	6	-49 258	-50 944
Avskrivningar		-1 032 777	-1 032 777
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 337 900</b>	<b>-1 872 920</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-379 198</b>	<b>2 581</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	21	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-660 493	-442 036
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-660 472</b>	<b>-442 036</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 039 670</b>	<b>-439 455</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-1 039 670</b>	<b>-439 455</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 039 670</b>	<b>-439 455</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	85 618 723	86 651 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 618 723</b>	<b>86 651 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>85 618 723</b>	<b>86 651 500</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 294	0
Övriga fordringar		35 132	12 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 932	29 390
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>123 358</b>	<b>42 349</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		773 323	1 822 471
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>773 323</b>	<b>1 822 471</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>896 681</b>	<b>1 864 820</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 515 404</b>	<b>88 516 320</b>





# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Kapitaltillskott		55 892 200	55 892 200
Uppskrivningsfond		31 592 384	31 592 384
Fond för yttre underhåll		690 422	600 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>88 175 006</b>	<b>88 084 584</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-35 002 736	-34 472 859
Årets resultat		-1 039 670	-439 455
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-36 042 406</b>	<b>-34 912 314</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 132 600</b>	<b>53 172 270</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	11 618 825	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 618 825</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	22 237 650	35 035 455
Leverantörsskulder		301 705	33 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		224 624	274 806
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 763 979</b>	<b>35 344 050</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 515 404</b>	<b>88 516 320</b>



# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,28% av anskaffningsvärdet.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme/stomkomplettering	120
Värme, sanitet (VS)	50
EI	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	60
Transport (Hiss)	25

## Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 736 356	1 704 147
Debiterade varmvattenkostnader	94 781	38 523
Debiterade elkostnader	127 562	131 504
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 958 700</b>	<b>1 874 175</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter	2	1 327
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>2</b>	<b>1 327</b>



<b>Not 4. Operativ drift och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	469 968	262 478
Uppvärmning	335 712	124 396
Varmvatten	42 101	27 244
Sophämtning	106 378	51 409
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	24 060	0
Hiss	56 151	15 252
Grundavtal el och larm	0	5 186
Fastighetsstäd	40 102	23 410
Trädgårdsskötsel	2 500	0
Fastighetsförsäkring	19 639	18 910
Samfällighetskostnader	0	15 224
Reparationer	0	8 159
Underhåll	0	29 578
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>1 096 611</b>	<b>581 246</b>

  

<b>Not 5. Administration och förvaltning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Medlems- och föreningsavgifter	5 353	5 040
Arvode ekonomisk förvaltning	45 437	45 759
Extra ekonomisk förvaltning	0	2 753
Arvode teknisk förvaltning	0	90 397
Revisionsarvode	10 000	10 000
Webbsida	6 475	0
Övrig kommunikation	6 325	2 848
Tele- och datakommunikation	42 910	28 800
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 018	8 078
Konsultarvode	0	6 875
Bankkostnader	2 550	2 550
Övriga administrativa kostnader	610	665
Övriga kostnader	37 575	4 188
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>159 254</b>	<b>207 953</b>

  

<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvode	40 000	39 867
Sociala kostnader	9 258	11 077
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>49 258</b>	<b>50 944</b>

  

<b>Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Skattefria ränteintäkter	21	0
<b>Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>21</b>	<b>0</b>



<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	80 685 722	80 685 722
Anskaffningsvärde mark	11 002 599	11 002 599
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>91 688 321</b>	<b>91 688 321</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 5 036 821	- 4 004 044
Årets avskrivningar	- 1 032 777	- 1 032 777
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 069 598</b>	<b>-5 036 821</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 618 723</b>	<b>86 651 500</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	44 000 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark	8 200 000	3 582 000
	<b>52 200 000</b>	<b>26 382 000</b>

### Not 9. Skulder till kreditinstitut

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>
SBAB	2023-11-14	4,04 %	10 618 825	11 678 485
SBAB	2025-02-12	2,10 %	11 618 825	11 675 785
SBAB	2023-09-18	3,64 %	11 618 825	11 678 785
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>33 856 475</b>	<b>35 033 055</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-22 237 650	-35 033 055
			<b>11 618 825</b>	<b>0</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

<b>Not 10. Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	52 097 000	52 097 000
<b>Summa:</b>	<b>52 097 000</b>	<b>52 097 000</b>



# Underskrifter

Skåne den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2023

---

Peter Rosdahl

---

Hamid Iravani

---

Sara Rosenberg

---

Metush Zeqiri

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Visionrevision i Ystad AB

---

Per Larsson