

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Klingan 3**

769636-7726

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klingan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Klingan 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-09-26.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 5 november 2018 och 22 november förvärvades fastigheten Klingan 3. Förvärvet skedde genom bolaget Klosterklingan Förvaltning AB (559133-9014) som föreningen är ensam ägare i. Förvärvet är en så kallad underprisöverlåtelse och bostadsrättsföreningen övertar därmed framtida skattskyldigheter om fastigheten i framtiden ska säljas. På grund av detta finns en latent skatteskuld för bostadsrättsföreningen.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Klingan 3 som uppfördes 1935. Fastigheten består av 30 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Adresser: Scheelegatan 13 A-B samt Klostersgatan 42, 42 A-B i Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta m <sup>2</sup>
11	1	38-50
14	2	45-75
4	3	74-95
1	4	95
<b>30</b>		

Total boarea är 1 863 m<sup>2</sup> och total lokalyta är 183 m<sup>2</sup>

### Bilplatser

I föreningen finns 6 parkeringsplatser.

### Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder och den tekniska förvaltningen av Fastighetspartner.

## Föreningsfrågor

### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar.

### *Överlåtelser*

30 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

*Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 16 juni 2022*

### *Styrelseledamöter*

Elisa Baker	Ordförande
Katrin Gustavsson	Ledamot
Alexander Dahlman	Ledamot
Eric Lundberg	Ledamot
Sara Hallgren	Ledamot (avgått under året)
Alexander Olsson	Suppleant

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

### *Revisorer*

Auktoriserad revisor Viktor Friberg

### *Valberedning*

Eric Nilsson  
Selma Memic

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny styrelse och valberedning tillträdde i Juni månad efter föreningens årsmöte.

Man beslutade under årsmötet att höja arvudet till den nya styrelsen till 30 000kr. Under året valde dock styrelsen att avsäga sig arvudet som en besparingsåtgärd.

Under året har föreningen ingått avtal med Ragnsells för sortering och återvinning av avfall. Det nya systemet var på plats och sattes i bruk under hösten.

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts i samtliga lägenheter och uthyrda lokaler. Kontrollen upptäckte flertal åtgärds punkter och en diskussion har inletts av vilket ansvar som åligger styrelsen och lägenhetsinnehavarna, samt hur man ställer sig till åtgärd av dessa.

Ett större underhållsarbete av utemiljöerna har genomförts där man gjort reparationer och underhåll av bland annat mur och trappor. Även estetiska förbättringar så som måleri av fasader, sockel och källarfönster genomfördes vid samma tillfälle.

Ett av föreningens lån på cirka 7 miljoner som tidigare varit bundet har under året löpt ut, varpå styrelsen fattat beslut att fortlöpa med rörlig ränta tills vidare.

Som en följd av bland annat höjda kostnader för ränta har man även beslutat om en avgiftshöjning på 8 %

av samtliga lägenheter. Även kostnaden för parkering har höjts från 500 kr till 600 kr per månad. Ändringarna träder i kraft från 2023-01-01.

Styrelsen har beslutat att säga upp avtalet om städning av gemensamma utrymmen med Fastighetspartners som en besparingsåtgärd. Avtalet sades upp i december, men fortlöper enligt uppsägningstid till 2023-03-31.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 613	1 576	1 346	1 353	124
Resultat efter finansiella poster	-460	-294	-506	-693	-101
Soliditet (%)	63,56	63,38	63,30	63,00	46,00
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m2	736	709	574	0	0
Lån, kr/m2	11 006	11 174	11 338	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,33	1,31	1,62	0,00	0,00
Driftskostnad, kr/m2	253	226	253	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	41 927 500		-1 300 469	-293 772	<b>40 333 259</b>
Disposition av föregående års resultat:		23 800	-317 572	293 772	<b>0</b>
Årets resultat				-459 762	<b>-459 762</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 927 500</b>	<b>23 800</b>	<b>-1 618 041</b>	<b>-459 762</b>	<b>39 873 497</b>

I enlighet med stadgarna antagna 2021-08-09 skall reservering av medel för yttre underhåll göras årligen med ett belopp motsvarande minst 50 % av prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 618 041
årets förlust	-459 762
	<b>-2 077 803</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	24 150
i ny räkning överföres	-2 101 953
	<b>-2 077 803</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 613 340	1 575 603
Övriga intäkter		15 224	10 262
		<b>1 628 564</b>	<b>1 585 865</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-948 248	-641 178
Administrationskostnader	4	-94 572	-160 888
Personalkostnader		-11 827	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-732 146	-758 676
		<b>-1 786 793</b>	<b>-1 580 454</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-158 230</b>	<b>5 411</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 584	-299 183
		<b>-301 532</b>	<b>-299 183</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-459 762</b>	<b>-293 772</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-459 762</b>	<b>-293 772</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	62 077 561	62 793 582
Inventarier, verktyg och installationer	6	139 957	156 082
		<b>62 217 518</b>	<b>62 949 664</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 217 518</b>	<b>62 949 664</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		52 100	51 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 872	56 467
		<b>72 972</b>	<b>108 245</b>
<i>Kassa och bank</i>		447 782	575 742
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>520 754</b>	<b>683 987</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 738 272</b>	<b>63 633 651</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		41 772 500	41 772 500
Uppåtelseavgifter		155 000	155 000
Fond för yttre underhåll		23 800	0
		<b>41 951 300</b>	<b>41 927 500</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 618 041	-1 300 469
Årets resultat		-459 762	-293 772
		<b>-2 077 803</b>	<b>-1 594 241</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 873 497</b>	<b>40 333 259</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	7 452 000	13 534 695
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 452 000</b>	<b>13 534 695</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	15 066 995	9 327 340
Leverantörsskulder		53 200	160 616
Aktuella skatteskulder		111 070	104 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 510	173 381
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 412 775</b>	<b>9 765 697</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	8	<b>62 738 272</b>	<b>63 633 651</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

#### Materiella anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme	120
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	20
Säkerhetsdörrar och låssystem	20

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### *Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.



## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning  
Föreningens intäkter

Resultat efter finansiella poster  
Föreningens resultat

Soliditet (%)  
Eget kapital dividerat med tillgångar

Årsavgift per m<sup>2</sup>  
Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta

Lån per m<sup>2</sup>  
Totala lån på balansdagen dividerat med total yta

Genomsnittlig skuldränta  
Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder

Driftskostnad per m<sup>2</sup>  
Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 370 412	1 320 633
Hysesintäkter lokaler	145 728	216 170
Intäkter garage och parkeringsplatser	36 000	36 000
Elkostnader debiterade	0	2 800
Internet	61 200	0
	<b>1 613 340</b>	<b>1 575 603</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Driftskostnader</b>		
El	48 959	34 954
Värme	149 856	161 772
Vatten	55 561	60 845
Renhållning	52 587	41 281
Försäkring	38 643	27 566
Kabel-TV	0	20 813
Förbrukningsmaterial	55	3 174
Internet	62 669	5 020
Fastighetsskötsel entreprenad	91 939	104 451
Övriga fastighetskostnader	931	1 937
OVK	16 400	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>517 600</b>	<b>461 813</b>

**Reparationer och underhåll**

Löpande underhåll	372 208	126 735
<b>Summa reparationer och underhåll</b>	<b>372 208</b>	<b>126 735</b>
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	58 440	52 630
	<b>58 440</b>	<b>52 630</b>
<b>Summa</b>	<b>948 248</b>	<b>641 178</b>

**Not 4 Administrationskostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	46 092	48 161
Revision	14 063	14 063
Övriga förvaltningskostnader	23 561	9 250
Överlåtelseavgift	6 040	5 950
Pantsättningsavgift	4 816	2 382
Advokatkostnader	0	81 082
	<b>94 572</b>	<b>160 888</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärden	64 985 455	63 723 593
Inköp		1 261 862
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 985 455</b>	<b>64 985 455</b>
Ingående avskrivningar	-2 191 873	-1 438 365
Årets avskrivningar	-716 021	-753 508
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 907 894</b>	<b>-2 191 873</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 077 561</b>	<b>62 793 582</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 235 000	18 620 000
Taxeringsvärden mark	9 852 000	10 666 000
	<b>25 087 000</b>	<b>29 286 000</b>

## Not 6 Installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	161 250	
Inköp		161 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 250</b>	<b>161 250</b>
Ingående avskrivningar	-5 168	0
Årets avskrivningar	-16 125	-5 168
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 293</b>	<b>-5 168</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>139 957</b>	<b>156 082</b>

## Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB 42710512	3,03	2023-12-28	7 452 000	7 452 000
SEB 42710504	1,16	2025-11-28	7 452 000	7 452 000
SEB 42710490	2,06	2023-11-28	6 082 695	6 418 035
SEB 42852287	0,83	2021-12-28	0	1 540 000
Stadshypotek 208687	3,35	2023-03-15	1 532 300	0
			<b>22 518 995</b>	<b>22 862 035</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			15 066 995	9 327 340

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

## Not 8 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastigheten Klingan 3	28 600 000	28 600 000
	<b>28 600 000</b>	<b>28 600 000</b>

## Underskrifter

Jönköping den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Elisa Baker  
Ordförande

Alexander Dahlman

Katrin Gustavsson

Eric Lundberg

Alexander Olsson  
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Viktor Friberg  
Auktoriserad revisor