

BRF Klöversyran i Hässelby

Årsredovisning 2023



Årsredovisning för
Brf Klöversyran
769629-3427

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Klöversyran i Hässelby (769629-3427) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-24. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Krysantemum 21 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Sällhetsvägen 3-31 / Sällhetsvägen 4-24. Krysantemum 21 byggdes år 2016. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
26	Lägenheter, bostadsrätt	2 398
15	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-30. På stämman deltog 37 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Erica Mattsson	Ordförande
Kerem Kücükçöl	Ledamot
Erik Hederberg	Ledamot
Shwan Kareem	Ledamot
Douglas Gileborn	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Erik Hederberg och Erica Mattsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Michael Christensson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Byggt en lekplats

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Byta ut värmepumparna centralt

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 2 procent.

Under nästa år planerar föreningen eventuellt ytterligare avgiftsförändringar.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 45 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 45 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Underhållsplan	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Flerårsöversikt	Belopp i Tkr			
	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 486	1 437	1 429	1 425
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 557	-1 227	-703	-720
Soliditet (%)	69,3	69,7	72,4	72,6
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsytan	605	585		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	13 147	13 274		
Skuldsättning kr/kvm bostadsrättsyta	13 147	13 274		
Räntekänslighet %	22	23		
Sparande kr/kvm totalyta	-119	5		
Årsavgifternas andel % av totala rörelseintäkter	96	97		

Nyckeltal är beräknade utifrån uppgifter från fastighetstaxeringen.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrättsytan

Totala årsavgifter/totala bostadsrättsytan kvm

Skuldsättning per kvm totalyta

Totala räntebärande skulder/total yta kvm

Skuldsättning per kvm bostadsrättsytan

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta kvm

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder/totala årsavgifterna

Sparande per kvm

Årets resultat + summan avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	82 482 000	2 360 000		-3 774 065	-1 227 008	79 840 928
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond						
Balanseras i ny räkning				-1 227 007	1 227 008	
Årets resultat					-1 556 872	-1 556 872
Belopp vid årets utg	82 482 000	2 360 000	-	-5 001 072	-1 556 872	78 284 056

Resultatdisposition

Förslag till behandling av årets resultat:

Balanserat resultat	-5 001 072
Årets resultat	-1 556 872
Totalt	-6 557 944
Avsättning till yttre fond enl underhållsplan	-826 960
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	39 249
Balanseras i ny räkning	-5 770 233
Summa	-6 557 944

Beträffande föreningens resultat och ekonomiska ställning hänvisas av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 486 093	1 436 772
Övriga rörelseintäkter	3	31 221	14 910
		<u>1 517 314</u>	<u>1 451 682</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	4	-958 796	-927 492
Övriga externa kostnader	5	-35 000	-23 813
Personalkostnader	6	-93 308	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 272 441	-1 199 688
Rörelseresultat		<u>-842 231</u>	<u>-765 021</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 249	212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-750 890	-462 199
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 556 872</u>	<u>-1 227 008</u>
Resultat före skatt		<u>-1 556 872</u>	<u>-1 227 008</u>
Årets resultat		<u>-1 556 872</u>	<u>-1 227 008</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	108 091 348	105 726 148
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	-	3 106 142
		<u>108 091 348</u>	<u>108 832 290</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>108 091 348</u>	<u>108 832 290</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	47 778
Övriga fordringar	8	2 769 127	2 545 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	48 137	22 411
		<u>2 817 264</u>	<u>2 615 217</u>
Kassa och bank	10	2 017 433	3 183 258
Summa omsättningstillgångar		<u>4 834 697</u>	<u>5 798 475</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>112 926 045</u>	<u>114 630 765</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 482 000	82 482 000
Upplåtelseavgifter		2 360 000	2 360 000
		<u>84 842 000</u>	<u>84 842 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 001 072	-3 774 065
Årets resultat		-1 556 872	-1 227 008
		<u>-6 557 944</u>	<u>-5 001 073</u>
Summa eget kapital		<u>78 284 056</u>	<u>79 840 927</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 000 000	18 182 375
		<u>10 000 000</u>	<u>18 182 375</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	21 526 375	16 648 000
Leverantörsskulder		423 482	49 087
Övriga kortfristiga skulder	12	2 544 931	2 544 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	147 201	365 445
		<u>24 641 989</u>	<u>19 607 463</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>112 926 045</u>	<u>117 630 765</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-842 231	-765 021
Avskrivningar		1 272 441	1 199 688
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-714 639	-461 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-284 429	-27 319
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		47 778	-14 714
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-249 824	3 029
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		374 395	48 607
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-218 243	189 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-330 323	198 922
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-373 737	-
Utökning av pågående arbete		-157 765	-3 106 142
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-531 502	-3 106 142
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga nya lån			3 648 000
Amortering lån		-304 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-304 000	3 648 000
Årets kassaflöde		-1 165 825	740 780
Likvida medel vid årets början		3 183 258	2 442 478
Likvida medel vid årets slut		2 017 433	3 183 258

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Fastigheten är fördelad på följande komponenter:

Komponent	Fördelning, %	Avskrivningstid, år
Stomme & grund	30	100
Stomkompletteringar/innerväggar	19	50
Yttertak	2	50
Fasad	5	50
Fönster, yttre	3	50
Ventilation	2	30
Inre ytskikt/BRF-innehavarnas eget ansvar	26	-
Installationer utom bergvärme	7	50
Restpost	6	50
Balkonger	5	50
Lekplats	0,2	50
Totalt	105,2	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 450 493	1 402 522
Hyror	35 600	34 250
Summa	1 486 093	1 436 772

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Pant och överlåtelseavgifter	6 644	7 925
Avgift för andrahandsuthyrning	2 625	
Övriga intäkter	21 952	6 985
Summa	31 221	14 910

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	81 112	13 618
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	13 233
Reparationer	36 141	17 729
Underhåll	39 249	36 210
Sophämtning		4 781
Försäkringspremie	42 987	38 227
Samfällighet	370 342	450 063
Värmerabatt, hyresavi	242 385	243 180
Förbrukningsinventarier		6 759
Övriga fastighetskostnader	21 815	2 439
Kabel-tv/Bredband/IT	34 485	34 043
Förvaltningsarvode ekonomi	46 873	45 902
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	25 229	660
Panter och överlåtelse	9 284	11 443
Övriga externa tjänster	8 894	9 205
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	958 796	927 492

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Porto / Telefon	3 562	
Revisionarvode	31 438	23 813
Summa	35 000	23 813

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Övriga arvoden	21 000	
Sociala kostnader	22 308	15 710
Summa	93 308	65 710

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	92 839 363	92 839 363
-Mark	16 111 236	16 111 236
-Markanläggningar	3 973 775	3 973 775
-Ombyggnad (lekplats)	373 734	
-Pågående ombyggnationer		3 106 142
-Omklassificering byggnad, balkonger	3 263 907	
	116 562 015	116 030 516
-Vid årets början		
	-7 198 226	-5 998 538
-Årets avskrivning enligt plan		
	-1 272 441	-1 199 688
	-8 470 667	-7 198 226
Redovisat värde vid årets slut	108 091 348	108 832 290
Taxeringsvärde		
Byggnader	36 470 000	36 470 000
Mark	26 325 000	26 325 000
	62 795 000	62 795 000

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på entreprenörer	2 088 607	2 088 607
Fordringar Samfällighet	224 095	
Fordringar HBY Klöv	456 324	456 324
Skattekonto	101	97
Summa	2 769 127	2 545 028

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Parkeringsintäkter	-	795
Fastighetsförsäkring	14 980	13 026
Kabel-tv och bredband	8 734	8 590
Fastighetsägarna ekon. förvaltning	12 282	-
Fastighetsägarna tek. förvaltning	12 141	-
Summa	48 137	22 411

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	2 017 433	3 183 258
Summa	2 017 433	3 183 258

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
SEB Bolån	2025-06-28	0,85%	10 000 000	-	10 000 000
SEB Bolån	2024-09-28	4,78%	10 000 000	-	10 000 000
SEB Bolån	2024-05-28	3,04%	8 182 375	-	8 182 375
SEB Bolån	2024-08-28	4,46%	3 344 000	304 000	3 648 000
			31 526 375		31 830 375
Varav långfristig del			10 000 000		18 182 375
Varav kortfristig del			21 526 375		16 648 000
			31 526 375		34 830 375

Kommande års planerade amortering är 304 000 kr

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till entreprenör	456 324	456 324
Skuld HBY Klöv	2 088 607	2 088 607
Summa	2 544 931	2 544 931

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	114 966	105 506
Utgiftsräntor	5 735	2 703
Revisionsarvode	22 000	22 000
Vidarefakturering av parkeringsintäkter		15 173
Krysantemums Samfällighetsförening		220 063
Fastighetsägarna juridik	4 500	-
Summa	147 201	365 445

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar som säkerhet	<u>31 982 375</u>	<u>28 182 375</u>
	31 982 375	28 182 375

Not 15 Eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är **anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.**
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

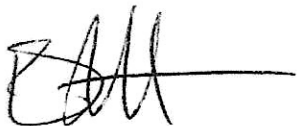
- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Underskrifter

Stockholm den 2024-04-20



Erica Mattsson



Kerem Kücükgöl



Erik Hederberg



Shwan Kareem



Douglas Gileborn

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-20



Michael Christensson
Sonora revision