

Brf Klöversyran i Hässelby



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Klöversyran
769629-3427

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Klöversyran i Hässelby (769629-3427) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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 2022-05-10. På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Kerem Kücükgöl	Ledamot
Charlotte Lannebjer	Ledamot
Erica Mattsson	Ledamot
Erik Hederberg	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Charlotte Lannebjer.

Föreningens firma tecknas av Charlotte Lannebjer.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen, 2 ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Michael Christensson.

Valberedningen har utgjorts av Charlotte Alhstrand och Kenan Parlak.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022	Åtgärda läckande förråd & köldbryggor

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-04-01 med 3 procent.

Under nästa år planeras ytterligare höjning på 3%

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 40 st. Under året har 4 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 44 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1 lån på 3,8 miljoner har tagits ut för att bekosta de läckande förråd och köldbryggor. Detta har bekostats med en avgiftshöjning för medlemmarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	<i>Belopp i Tkr</i> 2019
Nettoomsättning (tkr)	1 437	1 429	1 425	1 420
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 227	-703	-720	-896
Soliditet (%)	69,7	72,4	72,6	72,1

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	-	-3 071 331	-702 733	81 067 935
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond						
Balanseras i ny räkning				-702 733	702 733	
Årets resultat					-1 227 008	-1 227 008
Belopp vid årets utg	<u>82 482 000</u>	<u>2 360 000</u>	<u>-</u>	<u>-3 774 064</u>	<u>-1 227 008</u>	<u>79 840 927</u>
		84 842 000		-5 001 072		79 840 927

Resultatdisposition

Förslag till behandling av årets resultat:

Balanserat resultat	-3 774 065
Årets resultat	<u>-1 227 008</u>
Totalt	-5 001 073
Avsättning till yttre fond	-
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-5 001 073</u>
Summa	-5 001 073

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 436 772	1 428 625
Övriga rörelseintäkter	3	14 910	32 957
		<u>1 451 682</u>	<u>1 461 582</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-927 492	-587 147
Övriga externa kostnader	5	-23 813	-20 876
Personalkostnader	6	-65 710	-65 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 199 688	-1 199 688
Rörelseresultat		<u>-765 021</u>	<u>-411 836</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		212	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-462 199	-290 972
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 227 008</u>	<u>-702 733</u>
Resultat före skatt		<u>-1 227 008</u>	<u>-702 733</u>
Årets resultat		<u>-1 227 008</u>	<u>-702 733</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	105 726 148	106 925 836
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	3 106 142	-
		<u>108 832 290</u>	<u>106 925 836</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>108 832 290</u>	<u>106 925 836</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 778	32 696
Övriga fordringar	8	2 545 028	2 548 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	22 411	22 406
		<u>2 615 217</u>	<u>2 603 533</u>
Kassa och bank	10	3 183 258	2 442 477
Summa omsättningstillgångar		<u>5 798 475</u>	<u>5 046 010</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>114 630 765</u>	<u>111 971 846</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		-3 774 065	-3 071 331
Årets resultat		-1 227 008	-702 733
		<u>-5 001 073</u>	<u>-3 774 064</u>
Summa eget kapital		<u>79 840 927</u>	<u>81 067 936</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	31 602 375	28 182 375
		<u>31 602 375</u>	<u>28 182 375</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	228 000	-
Leverantörsskulder		49 087	480
Övriga kortfristiga skulder	12	2 544 931	2 544 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	365 445	176 124
		<u>3 187 463</u>	<u>2 721 535</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>114 630 765</u>	<u>111 971 846</u>

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
Totalt	100	

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	1 402 522	1 395 892
Hyror	<u>34 250</u>	<u>32 733</u>
Summa	1 436 772	1 428 625

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Pant och överlåtelseavgifter	7 925	19 271
Övriga intäkter	<u>6 985</u>	<u>13 686</u>
Summa	14 910	32 957

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	13 618	1 450
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 233	-
Reparationer	17 729	-
Underhåll	36 210	31 250
Sophämtning	4 781	-
Försäkringspremie	38 227	36 167
Samfällighet	450 063	161 015
Värmerabatt, hyresavi	243 180	243 180
Förbrukningsinventarier	6 759	-
Övriga fastighetskostnader	2 439	800
Kabel-tv/Bredband/IT	34 043	33 690
Förvaltningsarvode ekonomi	45 902	44 377
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	660	480
Panter och överlåtelser	11 443	20 231
Övriga externa tjänster	<u>9 205</u>	<u>14 507</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	927 492	587 147

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionarvode	<u>23 813</u>	<u>20 876</u>
Summa	23 813	20 876

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	50 000	49 998
Sociala kostnader	15 710	15 709
Summa	65 710	65 707

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	92 839 363	92 839 363
-Tomter och obebyggda markområden	16 111 236	16 111 236
-Markanläggningar	3 973 775	3 973 775
-Pågående ombyggnationer	3 106 142	-
	<u>116 030 516</u>	<u>112 924 374</u>
-Vid årets början	-5 998 538	-4 798 850
-Årets avskrivning enligt plan	-1 199 688	-1 199 688
	<u>-7 198 226</u>	<u>-5 998 538</u>
Redovisat värde vid årets slut	108 832 290	106 925 836
Taxeringsvärde		
Byggnader	36 470 000	31 164 000
Mark	26 325 000	21 060 000
	<u>62 795 000</u>	<u>52 224 000</u>

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar på entreprenörer	2 088 607	2 088 607
Fordringar HBY Klöv	456 324	456 324
Fordringar Brf Krysanthemum	-	3 403
Skattekonto	97	97
Summa	2 545 028	2 548 431

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Parkeringsintäkter	795	1 757
Fastighetsförsäkring	13 026	12 174
Kabel-tv och bredband	8 590	8 475
Summa	22 411	22 406

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	3 183 258	2 442 477
Summa	3 183 258	2 442 477

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
SEB Bolån	2025-06-28	0,85%	10 000 000	-	10 000 000
SEB Bolån	2023-06-28	0,63%	10 000 000	-	10 000 000
SEB Bolån	2024-05-28	3,04%	8 182 375	-	8 182 375
SEB Bolån	2023-08-28	2,46%	3 648 000	3 648 000	-
			31 830 375		28 182 375
Varav långfristig del			18 182 375		20 000 000
Varav kortfristig del			13 648 000		8 182 375

Kommande års planerade amortering är 228 000 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

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter	105 506	81 169
Utgiftsräntor	2 703	1 613
Revisionsarvode	22 000	21 000
Vidarefakturerering av parkeringsintäkter	15 173	21 212
Krysantemums Samfällighetsförening	220 063	51 130
Summa	365 445	176 124

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerhet	31 982 375	28 182 375
	31 982 375	28 182 375

Not 15 Eventualförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2023 - -



Charlotte Lannebjer
Ordförande



Erica Mattsson

Erik Hederberg



Kerem Kücükgöl



Min revisionsberättelse har lämnats den 2023 - -

Michael Christensson
Sonora Revision