

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Klavehöjden**  
769634-5474

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klavehöjden, 769634-5474 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att:

- Redovisa förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året samt föreningens ställning vid räkenskapsårets utgång.
- Upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret till revisorn.
- Kalla till föreningsstämma tidigast sex och senast två veckor före föreningsstämma.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades år 2017-11-21. Föreningens stadgar registrerades 2018-02-08, nuvarande ekonomisk plan registrerades 2020-02-27.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Georgios Mamantis	Ledamot, Ordförande
Joanna Hanner	Ledamot
Caroline Tammgren	Ledamot

#### Revisor

Yauheni Shelkapiasau	Extern
----------------------	--------

#### Stämmor

Ordinarie årsstämma 2022-06-15

GC  
YS  
JH  
E

### **Fastighetsfakta**

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Säte</i>
Huddinge Klyvkilen 1	2018-08-15	Huddinge
Huddinge Klyvkilen 3	2018-08-15	Huddinge
Huddinge Klyvkilen 4	2018-08-15	Huddinge
Huddinge Klyvkilen 5	2018-08-15	Huddinge
Huddinge Klyvkilen 6	2019-11-19	Huddinge
Huddinge Klyvkilen 7	2019-11-19	Huddinge

Försäkring ingår via Protector försäkring från och med 2022-05-01, tidigare försäkring hos Nordeuropa Insurance Design.  
Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheterna färdigställdes mellan 2019-2021. De består av 6 parhus om två lägenheter vardera, 6 fristående hus, samt förrådsbyggnad.

Beräknad bostadsarea är 1 276 kvm med 77 kvm biarea som avser utomhusförråd.

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt med antalet rum fördelat enligt nedan.

	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>&gt; 5 rok</i>
Antal lägenheter	2	4	4	2		6

### **Teknisk status**

Inget utfört underhåll 2022

### **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 18 st

Medlemslokaler: 0 st

Upplåtelser under året: 0 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27 st

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året höjt avgifterna till följd av det förändrade ränteläget.

Gull JH  
YS  
G

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kkr 2019
Nettoomsättning	607	592	390	14
Resultat efter finansiella poster	169	-261	4 089	-9 261
Soliditet, %	70	69	65	27

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	54 210 000	43 900	-13 338 015
Årets avsättning till fond för yttre underhåll		27 060	-27 060
Årets resultat			169 475
<b>Vid årets slut</b>	<b>54 210 000</b>	<b>70 960</b>	<b>-13 195 600</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 338 015
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-27 060
årets resultat	169 475
<b>Totalt</b>	<b>-13 195 600</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-13 195 600
<b>Summa</b>	<b>-13 195 600</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Gec JH  
YS OS

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	607 072	591 960
Övriga rörelseintäkter		-	175 722
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>607 072</b>	<b>767 682</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-365 325	-472 689
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-454 055	-400 246
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-819 380</b>	<b>-872 935</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-212 308</b>	<b>-105 253</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	670 091	48 350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 308	-204 245
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>381 783</b>	<b>-155 895</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>169 475</b>	<b>-261 148</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Resultat före skatt		169 475	-261 148
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>169 475</b>	<b>-261 148</b>

Gull JH  
YS  
G

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	58 640 858	58 904 457
Inventarier, verktyg och installationer	7	20 695	23 651
Summa materiella anläggningstillgångar		58 661 553	58 928 108
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		58 661 553	58 928 108
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		705	40 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 386	7 125
Summa kortfristiga fordringar		104 091	47 770
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		102 483	60 232
Summa kassa och bank		102 483	60 232
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		206 574	108 002
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		58 868 127	59 036 110

Gull JH  
YS G

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Medlemsinsatser</i></b>			
Medlemsinsatser		54 210 000	54 210 000
Fond för yttre underhåll		70 960	43 900
Summa bundet eget kapital		54 280 960	54 253 900
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-13 365 075	-13 076 867
Årets resultat		169 475	-261 148
Summa fritt eget kapital		-13 195 600	-13 338 015
<b>Summa eget kapital</b>		41 085 360	40 915 885
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	17 590 000	17 590 000
Summa långfristiga skulder		17 590 000	17 590 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		23 316	41 691
Skatteskulder		-	92 949
Övriga skulder		-	312 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		169 451	82 597
Summa kortfristiga skulder		192 767	530 225
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		58 868 127	59 036 110

GMJH  
YS  
01

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Inventarier, verktyg och installationer	10%

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	511 632	511 632
Fakturerade kostnader	95 440	80 328
<b>Summa</b>	<b>607 072</b>	<b>591 960</b>

Gull JH  
YS



### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Värme	137 361	108 123
Vatten	56 614	66 014
Underhåll fastighet	33 725	47 193
Försäkring	21 803	18 110
Förbruknings inventarier och material	9 744	5 360
Övriga externa kostnader	106 078	227 889
<b>Summa</b>	<b>365 325</b>	<b>472 689</b>

### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nedskrivningar	670 091	48 350
<b>Summa</b>	<b>670 091</b>	<b>48 350</b>

Då föreningen redovisar enligt K2-regelverket, BRNAR 2016:10 så är inte RedU 9 tillämplig. Det innebär att nedskrivningen av aktierna som förvärvades i samband med fastigheterna inte kan läggas till anskaffningsvärdet av fastigheterna utan ger en förlust som redovisas via resultaträkningen. Denna förlust är rent bokföringsmässig och inte en värdeomvärdering på föreningens ekonomiska status. År 2020, 2021 och 2022 har justering av köpeskillingen skett vilket ger en positiv påverkan på resultatet för åren.

### Not 5 Personal

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 422 504	43 387 017
-Omklassificeringar	187 500	16 035 487
	59 610 004	59 422 504
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-518 047	-120 757
-Årets avskrivning enligt plan	-451 099	-397 290
	-969 146	-518 047
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>58 640 858</b>	<b>58 904 457</b>

Taxeringsvärde byggnad 19 219 000 kr  
Taxeringsvärde mark 11 045 000 kr

GdVH  
YS  
OK

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 563	29 563
Vid årets slut	29 563	29 563
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 912	-2 956
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-2 956	-2 956
Vid årets slut	-8 868	-5 912
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 695</b>	<b>23 651</b>

Gul JH  
45

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	Belopp 2022-12-31	Ränta	Villkors- ändringsdag
SEB	5 863 000	4,18%	2024-10-28
SEB	5 863 000	3,76%	2023-10-28
SEB	5 864 000	1,66%	2025-10-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>17 590 000</b>		

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas  
efter mer än fem år efter balansdagen 17 590 000

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>

Edel-JH  
YS  
OK

## Underskrifter

Stockholm


Georgios Mamantis



2023-

1/6

Joanna Hanner



2023- 1/6

Caroline Tammgren



2023-

1/6

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-1/6

Yauheni Shelkapiasau

