

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Klavehöjden**

769634-5474

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klavehöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

### 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 2017-11-21. Föreningens stadgar registrerades 2018-02-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-02-27.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enl definition i inkomstskattelagen 1999:1229.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter	18 st
Upplåtelser under året	0
Överlåtelser under året	0

Antal medlemmar vid årets början	27
Tillkommande medlemmar	0
Avgående medlemmar	0
Antal medlemmar vid årets slut	27

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Georgios Mamantzis	Ordförande
Joanna Hanner	Ledamot
Caroline Tammgren	Ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening

### Stämmor

Ordinarie årsstämma 2023-06-01

### Fakta om våra fastigheter

Föreningen äger sex fastigheter med beteckningar

- Huddinge Klyvkilen 1
- Huddinge Klyvkilen 3
- Huddinge Klyvkilen 4
- Huddinge Klyvkilen 5
- Huddinge Klyvkilen 6
- Huddinge Klyvkilen 7

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar i Stockholm.

### *Byggnadsår och ytor*

Fastigheterna färdigställdes mellan 2019-2021 och består av sex parhus om två lägenheter vardera samt

en förrådsbyggnad.

Bostadsarean är 1276 kvm med 77 kvm biarea som avser utomhusförråd.

#### Lägenhetsfördelning

	<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>	<u>6 rok</u>
antal	2	4	4	2	0	6

#### Teknisk status

Inget underhåll utfört under 2023.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året höjt avgifterna med 46 procent som anpassning till ett högre kostnads- och ränteläge i föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	453	607	592	390
Resultat efter finansiella poster	-53	169	-261	4 089
Soliditet (%)	70	70	69	65
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	697	476	0	0
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	13 785	13 785	0	0

#### 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	54 210 000	70 960	-13 365 075	169 475	<b>41 085 360</b>
Disposition av föregående års resultat:			169 475	-169 475	<b>0</b>
Årets resultat				-334 490	<b>-334 490</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>54 210 000</b>	<b>70 960</b>	<b>-13 195 600</b>	<b>-334 490</b>	<b>40 750 870</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 222 660
årets förlust	-334 490
	<b>-13 557 150</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-13 557 150
	<b>-13 557 150</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	889 650	607 072
Övriga rörelseintäkter		16 529	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>906 179</b>	<b>607 072</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3		
Övriga externa kostnader		-248 805	-365 325
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-454 431	-454 055
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-703 236</b>	<b>-819 380</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>202 943</b>	<b>-212 308</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		37 500	670 091
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		345	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-575 278	-288 308
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-537 433</b>	<b>381 783</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-334 490</b>	<b>169 475</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-334 490</b>	<b>169 475</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-334 490</b>	<b>169 475</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	58 226 883	58 640 858
Inventarier, verktyg och installationer	5	17 739	20 695
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 244 622</b>	<b>58 661 553</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 244 622</b>	<b>58 661 553</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		16 173	0
Övriga fordringar		25 399	705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	103 386
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 572</b>	<b>104 091</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		138 185	102 483
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>138 185</b>	<b>102 483</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>179 757</b>	<b>206 574</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 424 379</b>	<b>58 868 127</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 210 000	54 210 000
Fond för yttre underhåll		98 020	70 960
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 308 020</b>	<b>54 280 960</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 222 660	-13 365 075
Årets resultat		-334 490	169 475
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 557 150</b>	<b>-13 195 600</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 750 870</b>	<b>41 085 360</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	17 590 000	17 590 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 590 000</b>	<b>17 590 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	23 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		83 509	169 451
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>83 509</b>	<b>192 767</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 424 379</b>	<b>58 868 127</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
<b>Nettoomsättning</b>		
Medlemsavgifter	833 479	545 685
Vidarefakturerade kostnader för värme och vatten	56 171	61 387
	<b>889 650</b>	<b>607 072</b>

### Not 3 Övriga kostnader

	2023	2022
Värme	20 473	137 361
Vatten	86 563	56 614
Fastighetsunderhåll	33 840	33 725
Försäkring	28 506	21 803
Förbrukning	2 058	9 645
Övriga externa kostnader	77 365	104 278
	<b>248 805</b>	<b>363 426</b>



#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 610 004	59 422 504
Inköp	37 500	
Omklassificeringar		187 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 647 504</b>	<b>59 610 004</b>
Ingående avskrivningar	-969 146	-518 047
Årets avskrivningar	-451 475	-451 099
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 420 621</b>	<b>-969 146</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 226 883</b>	<b>58 640 858</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 219 000	19 219 000
Taxeringsvärden mark	11 045 000	11 045 000
	<b>30 264 000</b>	<b>30 264 000</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 563	29 563
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 563</b>	<b>29 563</b>
Ingående avskrivningar	-8 868	-5 912
Årets avskrivningar	-2 956	-2 956
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 824</b>	<b>-8 868</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 739</b>	<b>20 695</b>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 44970163	4,18	2024-10-28	5 863 000	5 863 000
SEB 44970252	4,98	2024-10-28	5 863 000	5 863 000
SEB 44970287	1,66	2025-10-28	5 864 000	5 864 000
			<b>17 590 000</b>	<b>17 590 000</b>

Inga amorteringar sker f n på lånen

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
	<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>

Huddinge Klyvkilen 1,3-7

Huddinge 2024-

Umeed Noor Galay  
Ordförande

Kenneth Färnqvist

Georgios Mamantzis