

Årsredovisning för

Brf Klöversyran

769629-3427

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Tom sida

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning (tkr)	1 474	1 486	1 437	1 429
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 361	-1 557	-1 227	-703
Soliditet (%)	70,6	69,3	69,7	72,4
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsytan	599	605	585	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	13 020	13 147	13 274	
Skuldsättning kr/kvm bostadsrättsyta	13 020	13 147	13 274	
Räntekänslighet %	22	22	23	
Sparande kr/kvm totalyta	-303	-119	5	
Årsavgifternas andel % av totala rörelseintäkter	95	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		-5 001 072	-1 556 872	78 284 056
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			787 711	-787 711		
Balanseras i ny räkning				-1 556 872	1 556 872	
Årets resultat					-2 361 323	-2 361 323
Belopp vid årets utg	<u>82 482 000</u>	<u>2 360 000</u>	<u>787 711</u>	<u>-7 345 655</u>	<u>-2 361 323</u>	<u>75 922 733</u>

Resultatdisposition

Förslag till behandling av årets resultat:

Balanserat resultat	-7 345 655
Årets resultat	<u>-2 361 324</u>
Totalt	-9 706 979

Avsättning till yttre fond enl underhållsplan	826 960
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	-363 388
Balanseras i ny räkning	<u>-10 170 551</u>
Summa	-9 706 979

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 474 364	1 486 093
Övriga rörelseintäkter	3	38 959	31 221
		<u>1 513 323</u>	<u>1 517 314</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	4	-1 545 958	-958 796
Övriga externa kostnader	5	-36 437	-35 000
Personalkostnader	6	-93 308	-93 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 272 440</u>	<u>-1 272 441</u>
Rörelseresultat		<u>-1 434 820</u>	<u>-842 231</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 866	36 249
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-948 369</u>	<u>-750 890</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 361 323</u>	<u>-1 556 872</u>
Resultat före skatt		<u>-2 361 323</u>	<u>-1 556 872</u>
Årets resultat		<u>-2 361 323</u>	<u>-1 556 872</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	106 818 907	108 091 348
		106 818 907	108 091 348
Summa anläggningstillgångar		106 818 907	108 091 348
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	103	2 769 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	25 175	48 137
		25 278	2 817 264
<i>Kassa och bank</i>	10	655 538	2 017 433
Summa omsättningstillgångar		680 816	4 834 697
SUMMA TILLGÅNGAR		107 499 723	112 926 045

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
Fond för yttre underhåll		787 711	-
		<u>85 629 711</u>	<u>84 842 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 345 655	-5 001 072
Årets resultat		-2 361 323	-1 556 872
		<u>-9 706 978</u>	<u>-6 557 944</u>
Summa eget kapital		<u>75 922 733</u>	<u>78 284 056</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 000 000	10 000 000
		<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	21 222 375	21 526 375
Leverantörsskulder		29 339	423 482
Skulder till delägare		73 327	-
Övriga kortfristiga skulder	12	-	2 544 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	251 949	147 201
		<u>21 576 990</u>	<u>24 641 989</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>107 499 723</u>	<u>112 926 045</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 434 820	-842 231
Avskrivningar		1 272 440	1 272 441
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-926 503	-714 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 088 883	-284 430
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-	47 778
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		2 791 986	-249 824
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-394 143	374 395
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-2 366 856	-218 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 057 896	-330 323
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-	-373 737
Utökning av pågående arbete		-	-157 765
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-531 502
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-304 000	-304 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-304 000	-304 000
Årets kassaflöde		-1 361 896	-1 165 825
Likvida medel vid årets början		2 017 434	3 183 258
Likvida medel vid årets slut		655 538	2 017 433

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:

<i>Komponent</i>	<i>Fördelning, %</i>	<i>Avskrivningstid, år</i>
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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	1 435 299	1 450 493
Hyror	39 065	35 600
Summa	1 474 364	1 486 093

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Pant och överlåtelseavgifter	9 167	6 644
Avgift för andrahandsuthyrning	2 629	2 625
Övriga intäkter	27 163	21 952
Summa	38 959	31 221

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	56 728	81 112
Reparationer	2 713	36 141
Underhåll	363 388	39 249
Vatten	52 744	-
Försäkringspremie	47 637	42 987
Värmerabatt, hyresavi	182 385	242 385
Övriga fastighetskostnader	684 294	392 157
Kabel-tv/Bredband/IT	34 936	34 485
Förvaltningsarvode ekonomi	48 565	46 873
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	25 229
Panter och överlåtelser	7 521	9 284
Juridiska åtgärder	40 191	-
Övriga externa tjänster	17 368	8 894
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 545 958	958 796

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Porto / Telefon	-	3 562
Revisionarvode	36 438	31 438
Summa	36 438	35 000

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Övriga arvoden	21 000	21 000
Sociala kostnader	22 308	22 308
Summa	93 308	93 308

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade 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	373 734
-Ombyggnad (balkong)	3 263 907	3 263 907
	116 562 015	116 562 015
 -Vid årets början	-8 470 667	-7 198 226
-Årets avskrivning enligt plan	-1 272 441	-1 272 441
	-9 743 108	-8 470 667
Redovisat värde vid årets slut	106 818 907	108 091 348
 Taxeringsvärde		
Byggnader	37 140 000	36 470 000
Mark	30 375 000	26 325 000
	67 515 000	62 795 000

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar på entreprenörer	-	2 088 607
Fordringar Samfällighet	-	224 095
Fordringar HBY Klöv	-	456 324
Skattekonto	103	101
Summa	103	2 769 127

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Parkeringsintäkter	-	-
Fastighetsförsäkring	16 329	14 980
Kabel-tv och bredband	8 846	8 734
Fastighetsägarna ekon. förvaltning	-	12 282
Fastighetsägarna tek. förvaltning	-	12 141
Summa	25 175	48 137

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	655 538	2 017 433
Summa	655 538	2 017 433

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
SEB Bolån	2025-06-28	0,85%	10 000 000	-	10 000 000
SEB Bolån	2026-09-28	2,66%	10 000 000	-	10 000 000
SEB Bolån	2025-05-28	3,16%	8 182 375	-	8 182 375
SEB Bolån	2025-08-28	3,22%	3 040 000	-304 000	3 344 000
			31 222 375		31 526 375
Varav långfristig del			10 000 000		10 000 000
Varav kortfristig del			21 222 375		21 526 375
			31 222 375		31 526 375

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

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till entreprenör	-	456 324
Skuld HBY Klöv	-	2 088 607
Summa	-	2 544 931

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter	134 157	114 966
Utgiftsräntor	2 484	5 735
Revisionsarvode	22 000	22 000
Styrelsearvoden	93 308	-
Fastighetsägarna juridik	-	4 500
Summa	251 949	147 201

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	31 982 375	31 982 375
	31 982 375	31 982 375

Not 15 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm den 2025-

Erica Mattsson

Shwan Kareem

Erik Hederberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-

Michael Christensson
Sonora revision