



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Klövern



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Klövern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

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

#### Styrelsen

Jimmy Högström	Ordförande
Catrin Ellinor Johannesson	Ledamot
Sara Margareta Levén	Ledamot
Björn Kornelind	Ledamot
Bengt Michael Torgrimsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Caroline Swartström	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
---------------------	------------------	--------------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KLÖVERN 1	1991	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

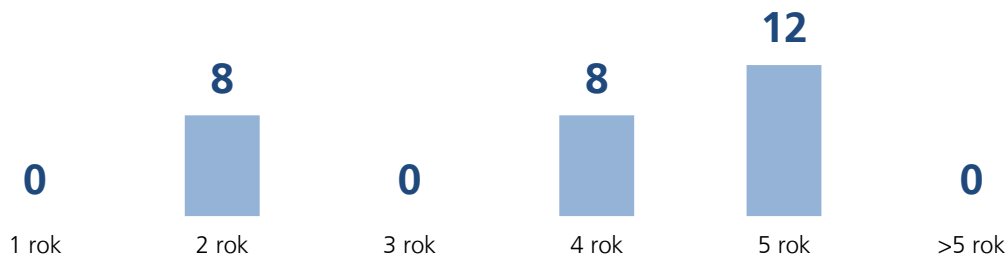
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus och 12 småhus.  
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 770 m<sup>2</sup>, varav 2 770 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal  
Redskapsbod  
Soprum  
Garage

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster, dörrar	2020	Uppskjutet från 2014
Ventilationsaggregat	2019 - 2020	4 utbytta efter haveri
OVK	2019	Obligatorisk Ventilationskontroll utförd
Målning av radhus	2018	Radhus 118
Målning av radhus	2017	Radhus 120
Fasaddelar & detaljer	2017	Utförs samtidigt som målning 2017
Service av ventilationssystem	2016 - 2017	Samtliga hus servade
Reparation av trasig ventilation	2016 - 2017	Garanti ärende
Målning och underhåll av lekplats	2015	Utförts av medlemmarna
Uppröjning kring parkeringarna	2015	Utfört av medlemmarna
Uppfräschning av infarten till område	2012	Utförts av medlemmarna
Målning fasader mm	2008 - 2010	
Lagning rötskadat virke	2008 - 2010	
Byte till Fjärrvärme stadsnät	2008 - 2009	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterdörrar - Trä	2019-2021	Enl. underhållsplan
Lekpark	2020-2021	Utbyte av befintligt
Lagning av skadat virke	2022	Enligt underhållsplan
Byte av motorvärmare	2022	uppskjutet från 2018

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kravhantering	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trygghetspaket	Anticimex
Parkeringsbevakning	Securitas
Fjärrvärme	SEVAB
Vatten	SEVAB
Underhållsplan 2013-2032	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Flerårsbudget 2013-2023	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

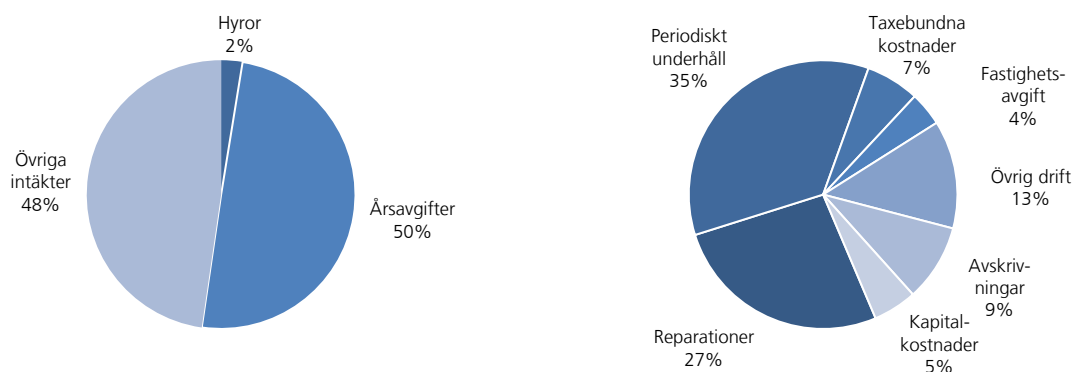
### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 824 968</b>	<b>1 305 842</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 856 386	2 169 137
Finansiella intäkter	0	14
Ökning av kortfristiga skulder	1 344 477	77 213
	<b>5 200 863</b>	<b>2 246 364</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 595 313	950 460
Finansiella kostnader	222 956	279 747
Ökning av kortfristiga fordringar	195 780	211 311
Minskning av långfristiga skulder	296 919	285 720
	<b>4 310 969</b>	<b>1 727 237</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 714 862</b>	<b>1 824 968</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>889 894</b>	<b>519 126</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyte av flera ventilationsaggregat efter haveri.

Återuppbyggnad av 2 st lägenheter efter brand (120 G och 120 H).

Gemensam städdag utförd under höst och vår.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	693	693	690	693
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 161	5 268	5 371	5 466
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	18	15	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	2	3	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	53	57	50
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	80	101	148	177
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-354	528	148	205
Nettoomsättning (tkr)	2 160	2 163	2 156	2 139

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 770 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 621 014	0	0	1 621 014
Fond för yttre underhåll	2 523 037	356 369	0	2 166 668
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 144 051</b>	<b>356 369</b>	<b>0</b>	<b>3 787 682</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 555 646	-356 369	527 853	-4 727 129
Årets resultat	-353 580	-353 580	-527 853	527 853
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 909 226</b>	<b>-709 949</b>	<b>0</b>	<b>-4 199 277</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-765 175</b>	<b>-353 580</b>	<b>0</b>	<b>-411 595</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-353 580
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 199 276
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-356 369
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 909 225</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta  
**att i ny räkning överförs**

1 488 400
<b>-3 420 825</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 159 693	2 163 093
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 696 693	6 044
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 856 386</b>	<b>2 169 137</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 237 703	-744 072
Övriga externa kostnader	Not 5	-281 116	-129 433
Personalkostnader	Not 6	-76 495	-76 955
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-391 696	-411 092
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 987 009</b>	<b>-1 361 552</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-130 624</b>	<b>807 585</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 956	-279 747
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-222 956</b>	<b>-279 733</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-353 580</b>	<b>527 853</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-353 580</b>	<b>527 853</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	11 918 627	12 310 323
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 918 627</b>	<b>12 310 323</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 921 427</b>	<b>12 313 123</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		12 976	40
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 741 442	1 848 704
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 754 418</b>	<b>1 848 744</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 12	580 000	400 000
		<b>580 000</b>	<b>400 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		8 464	8 464
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 464</b>	<b>8 464</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 342 882</b>	<b>2 257 208</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 264 309</b>	<b>14 570 330</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 621 014	1 621 014
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 523 037	2 166 668
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 144 051</b>	<b>3 787 682</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 555 646	-4 727 129
Årets resultat		-353 580	527 853
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 909 226</b>	<b>-4 199 277</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-765 175</b>	<b>-411 595</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 535 132	7 567 807
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 535 132</b>	<b>7 567 807</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 761 024	7 025 268
Leverantörsskulder		1 360 014	44 727
Skatteskulder		22 662	44 829
Övriga skulder		24 032	16 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	326 619	282 766
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 494 352</b>	<b>7 414 119</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 264 309</b>	<b>14 570 330</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 918 448	1 918 448
Hyror parkering	98 767	106 877
Vattenintäkter	141 382	137 830
Vattenintäkter moms	1 164	0
Öresutjämning	-68	-63
	<b>2 159 693</b>	<b>2 163 093</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	1 694 760	0
Övriga intäkter	1 933	6 044
	<b>1 696 693</b>	<b>6 044</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	1 250	15 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 500
	Garage/parkering	612	612
	Gård	0	389
	Förbrukningsmateriel	2 814	5 011
	Fordon	65	1 796
		<b>4 741</b>	<b>26 308</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	0	195
	VVS	938	1 750
	Ventilation	55 713	100 706
	Bredband	4 505	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 055 891	0
		<b>1 117 047</b>	<b>102 651</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	1 050 250	0
	Ventilation	65 274	0
	Huskropp utvändigt	157 438	0
	Fasad	184 188	0
	Fönster	31 250	0
		<b>1 488 400</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 146	49 317
	Värme	5 468	8 222
	Vatten	160 395	146 180
	Sophämtning/renhållning	56 992	55 238
	Grovsopor	9 507	3 837
		<b>270 507</b>	<b>262 796</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	173 935	184 720
	Kabel-TV	11 806	0
	Bredband	68	0
		<b>185 809</b>	<b>184 720</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>171 198</b>	<b>167 598</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 237 703</b>	<b>744 072</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 063	3 056
	Tele- och datakommunikation	198	1 188
	Juridiska åtgärder	3 438	24 375
	Inkassering avgift/hyra	2 250	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 050	23 238
	Föreningskostnader	0	2 709
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	67 356	66 334
	Administration	22 246	3 783
	Konsultarvode	156 955	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
	OBS konto	710	0
		<b>281 116</b>	<b>129 433</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	16 495	16 955
		<b>76 495</b>	<b>76 955</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	308 571	308 571
	Förbättringar	83 125	102 521
		<b>391 696</b>	<b>411 092</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	33 224 027	33 224 027
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 224 027</b>	<b>33 224 027</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 913 704	-8 502 612
	Årets avskrivningar enligt plan	-391 696	-411 092
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 305 400</b>	<b>-8 913 704</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-12 000 000	-12 000 000
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-12 000 000</b>	<b>-12 000 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 918 627</b>	<b>12 310 323</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	242 740	242 740
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 168 000	18 168 000
	Taxeringsvärde mark	5 148 000	5 148 000
		<b>23 316 000</b>	<b>23 316 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	23 316 000	23 316 000
		<b>23 316 000</b>	<b>23 316 000</b>

<b>Not 9</b>	INVENTARIER		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		263 489	263 489	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>263 489</b>	<b>263 489</b>	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-263 489	-263 489	
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-263 489</b>	<b>-263 489</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto		35 044	32 200	
	Klientmedel hos SBC		2 706 398	1 816 504	
			<b>2 741 442</b>	<b>1 848 704</b>	
<b>Not 12</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
			<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Handelsbanken fonder	0	580 000	602 813	400 000
			<b>580 000</b>	<b>602 813</b>	<b>400 000</b>
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början		2 166 668	1 443 943	
	Reservering enligt stadgar		356 369	356 369	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	366 356	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>2 523 037</b>	<b>2 166 668</b>	

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,330 %	2 260 000	2 260 000	2023-09-01
Handelsbanken	1,200 %	4 475 304	4 475 304	2021-07-30
Handelsbanken	1,380 %	4 468 349	4 479 548	2022-04-30
Handelsbanken	2,390 %	3 092 503	3 378 223	2027-07-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 296 156</b>	<b>14 593 075</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 761 024	-7 025 268	
		<b>9 535 132</b>	<b>7 567 807</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 867 556 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	21 057 000	21 057 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	90 000	60 000
Sociala avgifter	28 278	18 852
Ränta	31 546	32 262
Avgifter och hyror	176 795	171 652
	<b>326 619</b>	<b>282 766</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning utvändigt av nya lägenheter efter brand.

Byte av samtliga belysningsarmaturer i parkeringen samt inne i området till LED.

Installation av laddboxar för elbilar (planeras).

---

## Styrelsens underskrifter

---

ÅKERS STYCKEBRUK den 2 / 10 2021



Jimmy Högström  
Ordförande



Catrin Ellinor Johannesson  
Ledamot



Sara Margareta Levén  
Ledamot

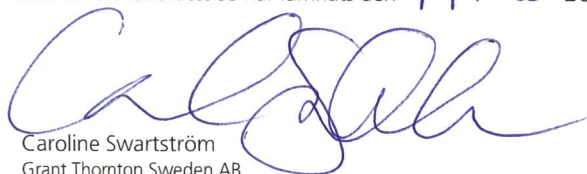


Björn Kornelind  
Ledamot

Bengt Michael Torgrimsson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 12 2021



Caroline Swartström  
Grant Thornton Sweden AB  
revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klöver  
Org.nr. 716424-0603

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klöver för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klöver för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap 9§ föreningslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Västerås den 14 december 2021



Caroline Swartström

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex forskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)