

Årsredovisning för
Brf Gullklövern
769638-7500

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gullklövern, 769638-7500, med säte i Österåker får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Gullklövern är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen ofta kallad en äkta bostadsrättsförening. Föreningen omfattar 58 st bostadsrättslägenheter fördelade på tre byggnader belägna, med äganderätt, på fastigheterna Österåker NÅS 7:9, Österåker 7:84 och Österåker NÅS 7:85 i Österåkers kommun. Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning avseende väg, dagvattenhantering, gemensam park, källare, cykelrum, gård samt belysning.

Underhållsplan har ännu ej upprättats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nuvarande styrelse valdes den 7 juni 2023.

Medlemmarna i styrelsen blev registrerad den 27/9 -23 i bolagsregister. Redan i oktober avgick en styrelsemedlem.

Under 2023 har 6 styrelsemöten hållits. Det första hölls 6 september 2023.

Den 10 september informerade styrelsen medlemmarna om övertagande av förvaltningen från byggande styrelsen och avgiftshöjningen.

Styrelsen tog beslut i styrelsemöte 2 den 20 september att höja årsavgiften med 40% på grund av den höga kapitalkostnaden.

Från den 1 oktober 2023 tog styrelsen över förvaltningen av föreningen.

Föreningen tog upp 3 lån i Nordea för att betala för investeringen med 3 månaders löptid. Anledningen till den korta löptiden var att räntorna då låg mycket högt och prognosen var att de bör sjunka under 2024.

Ny fastighetsförsäkring handlades upp med Länsförsäkring som sänkte kostnaden med ca 30 000:- per år.

Upphandling av trädgårdsskötsels utfördes under oktober månad.

Ny teknisk förvaltning har handlas upp med start 1 juli 2024. Den nuvarande tekniska förvaltningen övertogs från Credentia. Den nya tekniska förvaltningen Cura Center AB ger en sänkning från 130 000:- per år till 70 000:- per år exkl.moms.

Aimo anlätades för parkeringsövervakning för att underlätta för de med P-avtal att använda sina parkeringar samt för vinterrenhållningen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020/2020
Nettoomsättning	1 120 554	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-301 767	-	-	-
Soliditet, %	74	27	6	-
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	255	-	-	-
Skuldsättning per kvm	13 977	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	13 977	-	-	-
Sparande per kvm	13	-	-	-
Räntekänslighet	55	-	-	-
Energikostnad per kvm	46	-	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	94	-	-	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast för år 2023.

Avräkningsdag i förhållande till den byggande entreprenören var den 30 september 2023, varför resultaträkningens poster härrör från perioden oktober-december. Vissa nyckeltal för 2023 som baseras på poster i resultaträkningen kan därför inte direkt jämföras med motsvarande nyckeltal som beräknats på helårsbasis.

Upplysning vid förlust

Det redovisningsmässiga resultatet är negativt främst på grund av avskrivningar. För att korrigera för ökade driftkos- samt räntekostnader jämför med den ekonomiska planen har avgiften höjts med 40% per 2023-10-01. Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen noggrant för att se om denna höjning räcker för att säkerställa det långsiktiga finansieringsbehövet av bostadsrättsföreningen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	52 715 000		
Insättning medlemsinsatser	115 060 000		
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-301 767
Vid årets slut	167 775 000		-301 767

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital -301 767 behandlas enligt följande:

årets resultat	-301 767
Totalt	-301 767
Avsättning till yttre fond balanseras i ny räkning	41 333
Summa	-343 100
	-301 767

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 120 554	-
Övriga rörelseintäkter	3	1 313	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 121 867	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-252 720	-
Övriga externa kostnader	5	-74 471	-
Personalkostnader	6	-13 100	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-355 641	-
Summa rörelsekostnader		-695 932	-
Rörelseresultat		425 935	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-727 702	-
Summa finansiella poster		-727 702	-
Resultat efter finansiella poster		-301 767	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-301 767	-
Skatter			
Årets resultat		-301 767	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	225 351 359	54 900 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	112 381 956
Summa materiella anläggningstillgångar		225 351 359	167 281 956
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		-	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	100 000
Summa anläggningstillgångar		225 351 359	167 381 956
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		605 025	100 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	23 838
Summa kortfristiga fordringar		605 025	124 668
Kassa och bank			
Kassa och bank		211 811	25 330 652
Summa kassa och bank		211 811	25 330 652
Summa omsättningstillgångar		816 836	25 455 320
SUMMA TILLGÅNGAR		226 168 195	192 837 276

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		167 775 000	52 715 000
Summa bundet eget kapital		167 775 000	52 715 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-301 767	-
Summa fritt eget kapital		-301 767	-
Summa eget kapital		167 473 233	52 715 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		-	109 504 512
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	-
Övriga skulder		-	30 500 000
Summa långfristiga skulder		-	140 004 512
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	57 837 045	-
Leverantörsskulder		206 068	1 573
Skatteskulder		267 816	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		384 033	116 191
Summa kortfristiga skulder		58 694 962	117 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 168 195	192 837 276

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-301 767	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	355 641	
	53 874	
Skatt	267 816	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	321 690	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-480 358	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	472 337	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	313 669	
Investeringsverksamheten		
Byggnad	-115 807 000	
Mark	-55 000 000	
Avyttring av dotterföretag	100 000	
Förändring pågående arbeten	112 381 956	
Inbetalda medlemsinsatser	115 060 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	56 734 956	
Finansieringsverksamheten		
Amortering byggnadskreditiv	-109 504 512	
Lösen revers	-30 500 000	
Upptagna lån	57 982 000	
Amortering av låneskulder	-144 955	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-82 167 467	
Årets kassaflöde	-25 118 842	
Likvida medel vid årets början	25 330 653	
Likvida medel vid årets slut	211 811	

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpas. Det innebär att föreningen inte periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

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

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 053 151	
Garage och p-platser	63 976	
Eldebitering laddstopar	3 392	
Övrigt	35	
Summa	1 120 554	

I årsavgift bostäder ingår kallvatten, uppvärmning samt grundutbud för TV & streaming.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Pant & överlåtelseavgifter	1 313	
Summa	1 313	

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	81 969	
Vatten & avlopp	106 435	
Städning och renhållning	6 497	
Fastighetsförsäkring	53 877	
Hissar	3 942	
Summa	252 720	

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Datakommunikation	9 382	
Teknisk förvaltning	37 500	
Ersättning revisor	-3 500	
Ekonomisk förvaltning	18 750	
Föreningsavgifter	6 340	
Övrigt	5 999	
Summa	74 471	

Not 6 Personal

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Arvode och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode	10 000	
Sociala kostnader	3 100	
Summa	10 000	

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 900 000	
-Nyanskaffningar	170 807 000	54 900 000
	225 707 000	54 900 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-355 641	
	-355 641	
Redovisat värde vid årets slut	225 351 359	54 900 000

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	57 837 045
	57 837 045

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	58 000 000	58 000 000

Underskrifter

Österåker 2024-

Gunnar Kempe
Styrelseordförande

Ingbritt Persson

Agneta Mothander

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gullklövern

Org.nr 769638-7500

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gullklövern för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 de 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. De 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 revisionsssed 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 Brf Gullklövern för räkenskapsåret 2023 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Revisorns 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende