

## Verksamhetsberättelse Brf Klostergården 2023

Under 2023 så hade vi 10 överlåtelser.

Den 1:a februari gick vi över till SAPPA från Comhem, vilket gör att föreningen sparar mycket pengar.

Vi har satt upp en hjärtstartare och räddningstjänsten har hållit i två utbildningstillfällen

Vi haft medlemsmöten i olika ämnen för att vi vill involvera våra medlemmar mer, bla ett uppföljningsmöte för laddning av elbilar. informationsmöte ang. problemet med fåglar.

Vi anordnade också möte med boende ang behov av förändring på våra innegårdar. I september hade vi en trevlig gårdsfest utmed Berzeliigatan där Lars Östvall underhöll med ett musikquiss.

Träden har beskurits på gårdarna.

Inga större renoveringar ha skett men vi har bytt ventiler för inkommande vatten, Rensning av hängrännor och stuprör mot innergårdarna samt bytt golvmatta i en av lägenheterna i gruppboendet. Vi har även gjort vissa justeringar av plattor runt vissa brunnar på gården.

Påbörjat bygglovsansökan för ändrad verksamhet i röda huset.

Junekök lämnade oss 30/6 och ny hyresgäst 4 :e våningen flyttade in till årsskiftet.

Under höststämman beslutade vi om avgiftshöjning

Styrelsen

# **Årsredovisning**

för

## **Bostadsrättsföreningen Klostergården**

716403-4592

Räkenskapsåret

2023

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Klostergården har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1989-09-21.

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

#### *Föreningens byggnad*

Föreningen äger fastigheten Klosters fabriksområde nr 7 som uppfördes 1990-91. Fastigheten består av 151 lägenheter samt åtta lokaler för uthyrning.

Adresser: Klostergatan 35, 37, 39 A-B, Sjögatan 6 A-D, 8 A-D, Brahegatan 10, 12, 14, 16 A-B och Myntgatan 5.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m <sup>2</sup>
8	1	336
44	2	2707
47	3	3901
38	4	3887
14	5	1692
Totalt		12 523 kvm

Lokaler:  
8st 1195m<sup>2</sup>

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnader fram till år 2049. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

#### *Bilplatser*

I föreningen finns 139 parkeringsplatser i eget garage. I bostadsrätter med 3-5 rum och kök ingår egen

parkeringsplats. I mån av tillgång kan ägare till mindre lägenheter hyra garageplats.

#### *Förråd*

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

#### *Fastighetsförvaltning*

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Fastighetspartner i Vätterbygden AB och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### ***Föreningsfrågor***

#### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets slut 230 medlemmar.

#### *Överlåtelse*

151st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 10 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

#### *Styrelseledamöter*

#### *Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 29 maj 2023*

Karin Widerberg	Styrelseordförande
Christer Assarsson	Vice ordförande
Bertil Ljungberg	Ledamot
Felicia Isaksson	Ledamot
Petra Dahl	Ledamot (fram tills 2023-12-31)
Joakim Nilforsen	Suppleant
Ulrika Wörnbring	Suppleant
Klas Andersson	Suppleant (går in som ordinarie ledamot 2024-01-01)

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande plus föreningsstämma.

#### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

#### *Revisorer*

Ordinarie: Auktoriserad revisor Sandra Hvitman, BDO

#### *Valberedning*

Martin Leben  
Kerstin Hektor  
Helena Nygren

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

**Vä sentligahändelser under räkenskapsåret**

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	10 125	10 330	9 937	10 099
Resultat efter finansiella poster	1 298	951	-3	-391
Soliditet (%)	27,82	25,53	24,87	24,67
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	679	679	679	679
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,02	82,72	85,63	84,33
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 732	5 083	5 083	5 099
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 954	6 396	6 396	6 417
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,45	2,00	2,00	3,00
Räntekänslighet (%)	8,77	9,42	9,42	9,45
Sparande per kvm (kr/kvm)	184	162	102	77
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	114	112	121	103
Driftskostnad (kr/m <sup>2</sup> )	250	246	252	220

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

**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	20 792 000	7 075 188	-620 890	951 432	<b>28 197 730</b>
Disposition av föregående års resultat:		483 000	468 431	-951 431	<b>0</b>
Årets resultat				1 298 291	<b>1 298 291</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 792 000</b>	<b>7 558 188</b>	<b>-152 459</b>	<b>1 298 292</b>	<b>29 496 021</b>

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med 10 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

### **Resultatisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-152 459
årets vinst	1 298 291
	<b>1 145 832</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll	525 000
i ny räkning överföres	620 832
	<b>1 145 832</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	2	10 124 703	10 329 815
Övriga intäkter		34 025	97 192
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 158 728</b>	<b>10 427 007</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-4 999 264	-5 617 888
Administrationskostnader	4	-527 179	-412 446
Löner och ersättningar	5	-142 779	-138 844
Avskrivningar av byggnader	6	-1 608 976	-1 608 976
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 278 198</b>	<b>-7 778 154</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 880 530</b>	<b>2 648 853</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntcintäkter		246 973	32 458
Räntekostnader		-1 829 212	-1 729 879
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 582 239</b>	<b>-1 697 421</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 298 291</b>	<b>951 432</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 298 291</b>	<b>951 432</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 298 291</b>	<b>951 432</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	93 597 163	95 206 139
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	377 682	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 974 845</b>	<b>95 206 139</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 970 000	5 970 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 970 000</b>	<b>5 970 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 944 845</b>	<b>101 176 139</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		360 655	378 029
Övriga fordringar		21 681	21 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 148	185 278
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>501 484</b>	<b>584 758</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		5 570 151	8 672 205
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 570 151</b>	<b>8 672 205</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 071 635</b>	<b>9 256 963</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

106 016 480

110 433 102



<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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		20 792 000	20 792 000
Fond för yttre underhåll		7 558 188	7 075 188
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 350 188</b>	<b>27 867 188</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-152 459	-620 890
Årets resultat		1 298 291	951 432
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 145 832</b>	<b>330 542</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 496 020</b>	<b>28 197 730</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	74 036 500	24 017 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>74 036 500</b>	<b>24 017 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	528 000	56 075 300
Leverantörsskulder		541 650	689 295
Skatteskulder		33 715	33 589
Övriga skulder	9	62 150	72 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 318 445	1 347 383
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 483 960</b>	<b>58 218 172</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	10	<b>106 016 480</b>	<b>110 433 102</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 298 291	951 432
Justeringar för avskrivningar		1 608 976	1 608 976
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 907 267</b>	<b>2 560 408</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-294 755	-449 481
Förändring av leverantörsskulder		-147 645	386 279
Förändring av kortfristiga skulder		338 762	56 318
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 803 629</b>	<b>2 553 524</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-377 683	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-377 683</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-5 528 000	-528 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 528 000</b>	<b>-528 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 102 054</b>	<b>2 025 524</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		8 672 205	6 646 682
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 570 151</b>	<b>8 672 206</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. (K2)

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	85
-Inventarier	5

#### *Fond för yttre underhåll*

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

## Not 2 Avgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter	8 501 460	8 501 460
Hyresintäkter lokaler	1 452 283	1 637 465
Intäkt garage	170 960	190 880
Övriga debiterade kostnader	0	9
<b>Summa avgifter och hyror</b>	<b>10 124 703</b>	<b>10 329 814</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Driftkostnader</b>		
Elkostnad	447 603	411 736
Värme	908 969	943 023
Vatten och avlopp	397 985	469 129
Renhållning	204 761	211 831
Fastighetsförsäkring	223 557	162 989
Kabel-TV-avgift	0	348 062
Förbrukningsmaterial	122 149	125 838
Fastighetsskötsel entreprenad	646 820	675 496
Övriga fastighetskostnader	76 415	11 941
Städning	0	8 694
Sotning	15 842	8 072
Internet	318 281	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 362 382</b>	<b>3 376 811</b>
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Löpande underhåll	1 295 348	1 894 922
<b>Summa reparationer och underhåll</b>	<b>1 295 348</b>	<b>1 894 922</b>
Fastighetsskatt	341 534	346 154
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>4 999 264</b>	<b>5 617 887</b>

### Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	293 685	282 114
Revision	20 142	17 443
Tele- och datakommunikation	38 987	38 941
Förbrukningsinventarier	173 493	73 330
Förvaltningsavtal extradeb.	247	618
Avgift pappersavier	624	0
	<b>527 178</b>	<b>412 446</b>

### Not 5 Löner och ersättningar

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	119 780	116 600
Lön Tjänsteman	0	3 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	22 999	19 244
<b>Summa</b>	<b>142 779</b>	<b>138 844</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Anskaffningsvärden:	172 503 000	172 503 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>172 503 000</b>	<b>172 503 000</b>
Ingående avskrivningar	-77 296 861	-75 687 885
Årets avskrivningar	-1 608 976	-1 608 976
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-78 905 837</b>	<b>-77 296 861</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>93 597 163</b>	<b>95 206 139</b>
Taxeringsvärden byggnader	181 200 000	181 200 000
Taxeringsvärden mark	81 719 000	81 719 000
	<b>262 919 000</b>	<b>262 919 000</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	377 682	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>377 682</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>377 682</b>	<b>0</b>

Ombyggnad gamla förskolan

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,06	2025-10-30	24 017 200	24 017 200
Stadshypotek	4,6	2026-10-30	25 755 700	30 755 700
Stadshypotek	3,87	2028-01-30	24 791 600	25 319 600
			<b>74 564 500</b>	<b>80 092 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			528 000	56 075 300

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld

**Not 9 Övriga kortfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	28 764	42 359
Personalens källskatt	19 614	19 798
Avr. lagstadgade sociala avgif	13 772	10 425
Övriga kortfristiga skulder	0	22
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>62 150</b>	<b>72 604</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastigheten Klosters fabriksområde nr 7	161 608 000	161 608 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>161 608 000</b>	<b>161 608 000</b>

**Underskrifter**

Jönköping den 8 april 2024



Karin Widerberg  
Ordförande



Bertil Ljungberg



Felicia Isaksson



Christer Assarsson



Klas Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2024  
BDO Göteborg AB



Sandra Hvitman  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klostergården  
Org.nr. 716403-4592

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klostergården för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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







## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klostergården för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 8 april 2024

BDO Göteborg AB



Sandra Hvitman

Auktoriserad revisor

