



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Klöver

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-16.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KLÖVERN 1	1991	Strängnäs

Fastigheten är försäkrad hos IF .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1992

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 770 kvm. Byggnadernas totalyta är 2770 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Urszula Funek	Ordförande
Namer Nassir Behnam	Styrelseledamot
Marlin Brown	Styrelseledamot
Moa Elisabeth Israelsson	Styrelseledamot
Aleksandra Wentowska	Styrelseledamot
Emma Petersson	Suppleant

### Valberedning

Nej

### Firmateckning

Brf Klöver

## Revisorer

Denice Nyström Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-01. Val av ny styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll utförd  
Uppröjning kring parkeringarna och föreningens område - Utfört av medlemmarna  
Energideklaration
- 2022** ● Tillträde till nytt soprum
- 2020** ● Målning av fönster, dörrar - Uppskjutet från 2014  
Belysning garage - byte till led belysning
- 2019-2020** ● Ventilationsaggregat - 4 utbytta efter haveri
- 2019** ● OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll utförd
- 2018** ● Målning av radhus - Radhus 118
- 2017** ● Målning av radhus - Radhus 120  
Fasaddelar & detaljer - Utförs samtidigt som målning 2017
- 2016-2017** ● Service av ventilationssystem - Samtliga hus servade  
Reparation av trasig ventilation - Garantiärende
- 2015** ● Målning och underhåll av lekplats - Utfört av medlemmarna  
Uppröjning kring parkeringarna - Utfört av medlemmarna
- 2012** ● Uppfräschning av infarten till område - Utfört av medlemmarna
- 2008-2010** ● Målning fasader mm  
Lagning rötskadat virke
- 2008-2009** ● Byte till Fjärrvärme stadsnät

## Planerade underhåll

- 2024** ● Utbyte av några aggregat  
Byte av radonfläkt för markradon 3 st

**2024** ● Rensning av ventilationssystemet hos alla medlemmar

### Avtal med leverantörer

Styrelsen	Teknisk förvaltning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Lägenhetsförteckning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Kravhantering
Anticimex	Trygghetspaket
Securitas	Parkeringsbevakning
Solör bioenergi	Fjärrvärme
SEVAB	Vatten
2023-2072	Underhållsplan
2023-2072	Flerårsbudget

### Övrig verksamhetsinformation

F.o.m 2024-07-01 byter vi försäkringsbolag till Gallagher

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Ändring i låneräntor ( bundet 2023-12-01)

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-06-01 med 3%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	2 134 592	2 137 093	2 159 693
Resultat efter fin. poster	418 778	470 209	-11 810	-353 580
Soliditet (%)	1	-	-	-
Yttre fond	1 723 186	1 618 650	1 391 006	2 523 037
Taxeringsvärde	27 684 000	27 684 000	23 316 000	23 316 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	748	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 791	4 927	5 054	5 161
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 791	4 927	5 054	5 161
Sparande per kvm totalyta, kr	293	402	184	494
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	12	19	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	3	2	2
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	50	51	58
Energikostnad per kvm totalyta, kr	68	65	71	74
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,68	1,68	-	-
Räntekänslighet (%)	6,41	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 120 081 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 621 014	-	-	1 621 014
Fond, yttre underhåll	1 618 650	-251 833	356 369	1 723 186
Balanserat resultat	-4 016 649	722 042	-356 369	-3 650 975
Årets resultat	470 209	-470 209	418 778	418 778
<b>Eget kapital</b>	<b>-306 776</b>	<b>0</b>	<b>418 778</b>	<b>112 002</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 294 607
Årets resultat	418 778
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-356 369
<b>Totalt</b>	<b>-3 232 197</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 232 197</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 200 357	2 134 592
Övriga rörelseintäkter	3	-18 165	106 542
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 182 192</b>	<b>2 241 134</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-873 142	-961 279
Övriga externa kostnader	9	-211 094	-142 153
Personalkostnader	10	-79 316	-47 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-391 692	-391 696
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 555 244</b>	<b>-1 542 438</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>626 948</b>	<b>698 696</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 841	4 407
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-226 011	-232 894
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-208 170</b>	<b>-228 487</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>418 778</b>	<b>470 209</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>418 778</b>	<b>470 209</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	10 743 543	11 135 235
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 743 543</b>	<b>11 135 235</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 746 343</b>	<b>11 138 035</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-4 030	15 720
Övriga fordringar	15	1 821 684	1 632 940
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 817 654</b>	<b>1 648 660</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	16	1 120 000	940 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 120 000</b>	<b>940 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 128	8 128
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 128</b>	<b>8 128</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 945 782</b>	<b>2 596 788</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 692 125</b>	<b>13 734 823</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 621 014	1 621 014
Fond för yttre underhåll		1 723 186	1 618 650
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 344 200</b>	<b>3 239 664</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 650 975	-4 016 649
Årets resultat		418 778	470 209
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 232 197</b>	<b>-3 546 439</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>112 002</b>	<b>-306 776</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 949 623	11 011 278
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 949 623</b>	<b>11 011 278</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		11 321 655	2 635 156
Leverantörsskulder		33 933	101 008
Skatteskulder		17 283	25 065
Övriga kortfristiga skulder		9 205	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	248 423	269 092
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 630 499</b>	<b>3 030 321</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 692 125</b>	<b>13 734 823</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>626 948</b>	<b>698 696</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	391 692	391 696
	<b>1 018 640</b>	<b>1 090 392</b>
Erhållen ränta	17 841	4 407
Erlagd ränta	-262 393	-224 591
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>774 088</b>	<b>870 208</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 080	-10 746
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-49 939	30 381
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>732 230</b>	<b>889 843</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella tillgångar	-180 000	-180 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-180 000</b>	<b>-180 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-375 156	-352 814
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-375 156</b>	<b>-352 814</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>177 074</b>	<b>357 029</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 636 939</b>	<b>1 279 910</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 814 013</b>	<b>1 636 939</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Klöver har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5 %
---------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 951 742	1 906 440
Hysesintäkter p-plats	109 112	102 930
Vatten, moms	120 081	119 262
Parkering	0	2 163
Pantsättningsavgift	8 925	3 864
Överlåtelseavgift	10 504	0
Öres- och kronutjämning	-7	-67
<b>Summa</b>	<b>2 200 357</b>	<b>2 134 592</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	3 028	0
Övriga intäkter	-21 193	7 299
Försäkringsersättning	0	99 243
<b>Summa</b>	<b>-18 165</b>	<b>106 542</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	10 625	0
Gårdkostnader	1 288	0
Gemensamma utrymmen	0	612
Snöröjning/sandning	5 250	23 438
Förbrukningsmaterial	23 215	14 268
<b>Summa</b>	<b>40 378</b>	<b>38 318</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	400	0
Dörrar och lås/porttele	32 463	0
Ventilation	105 237	15 913
Tak	697	4 093
Mark/gård/utemiljö	2 125	0
Vattenskada	4 827	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	23 677
<b>Summa</b>	<b>145 749</b>	<b>43 683</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	77 500
Värmeanläggning	0	152 070
Mark/gård/utemiljö	0	22 263
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>251 833</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	40 174	33 091
Uppvärmning	0	7 549
Vatten	147 979	138 573
Sophämtning/renhållning	57 033	65 954
Grovsopor	8 781	9 060
<b>Summa</b>	<b>253 967</b>	<b>254 227</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	193 812	179 160
Skadedjursförsäkring	24 610	0
Självrisk	15 000	0
Markhyra/väavgift/avgälder	612	0
Fastighetsskatt	199 014	194 058
<b>Summa</b>	<b>433 048</b>	<b>373 218</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 619	938
Tele- och datakommunikation	4 794	0
Juridiska åtgärder	0	180
Inkassokostnader	0	1 338
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 164
Revisionsarvoden extern revisor	33 645	39 420
Fritids och trivselkostnader	933	130
Föreningskostnader	1 423	313
Studieverksamhet	0	5 000
Förvaltningsarvode enl avtal	72 372	70 350
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	12 608	0
Administration	20 008	10 186
Konsultkostnader	52 502	9 185
OBS-konto	0	2 950
<b>Summa</b>	<b>211 094</b>	<b>142 153</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 000	36 000
Arbetsgivaravgifter	19 316	11 310
<b>Summa</b>	<b>79 316</b>	<b>47 310</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	225 997	232 877
Kostnadsränta skatter och avgifter	14	0
Övriga räntekostnader	0	17
<b>Summa</b>	<b>226 011</b>	<b>232 894</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	33 224 027	33 224 027
Årets inköp	-12 000 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>21 224 027</b>	<b>33 224 027</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-22 088 792	-21 697 096
Årets avskrivning	11 608 308	-391 696
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 480 484</b>	<b>-22 088 792</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>10 743 543</b>	<b>11 135 235</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>242 740</i>	<i>242 740</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 228 000	21 228 000
Taxeringsvärde mark	6 456 000	6 456 000
<b>Summa</b>	<b>27 684 000</b>	<b>27 684 000</b>



<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	263 489	263 489
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>263 489</b>	<b>263 489</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-263 489	-263 489
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-263 489</b>	<b>-263 489</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	9 975	174
Momsavräkning	5 824	3 955
Klientmedel	0	620 273
Transaktionskonto	738 157	0
Borgo räntekonto	1 067 728	1 008 538
<b>Summa</b>	<b>1 821 684</b>	<b>1 632 940</b>

<b>NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Verkligt värde 2023-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2023-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>
Handelsbanken fonder	1 213 169	1 120 000	940 000
<b>Summa</b>	<b>1 213 169</b>	<b>1 120 000</b>	<b>940 000</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2027-07-30	2,39 %	2 235 343	2 521 063
Handelsbanken	2024-07-30	0,89 %	4 374 612	4 419 364
Handelsbanken	2024-04-30	2,67 %	4 401 323	4 446 007
Stadshypotek	2024-12-01	4,97 %	2 260 000	2 260 000
<b>Summa</b>			<b>13 271 278</b>	<b>13 646 434</b>
Varav kortfristig del			11 321 655	2 635 156

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 395 498 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	0	36 382
Uppl kostnad arvoden	49 506	48 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 555	15 082
Förutbet hyror/avgifter	183 362	169 628
<b>Summa</b>	<b>248 423</b>	<b>269 092</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 057 000	21 057 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av månadsavgift med 10 % f.o.m 2024-03-01.

Ändring i låneräntor ( bundet till 2024-04-30, 2024-07-30, 2024-12-01).

Utbyte av 3 st radonfläktar.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Urszula Funek  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Namer Nassir Behnam  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Marlin Brown  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Moa Elisabeth Israelsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Aleksandra Wentowska  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rådek Revisionsbyrå  
Denice Nyström  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 10:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 09:57

DOCUMENT ID:

H1x60DS1X0

ENVELOPE ID:

BJn0DrkXC-H1x60DS1X0

DOCUMENT NAME:

Brf Klöver, 716424-0603 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. URSZULA FUNEK urszula1985@yahoo.se	Signed Authenticated	13.05.2024 09:58 13.05.2024 09:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/02/18) IP: 217.213.125.181
2. Moa Elisabeth Israelsson moa.israelsson@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 11:01 13.05.2024 10:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/05/25) IP: 176.10.159.63
3. NAMER NASSIR BEHNAM namer.nassir@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 15:25 13.05.2024 15:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/23) IP: 185.113.98.181
4. ALEKSANDRA AGNIESZKA WENTO WSKA yenna80@wp.pl	Signed Authenticated	13.05.2024 17:26 13.05.2024 17:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/21) IP: 79.136.37.122
5. MARLIN BROWN marlinbrownfys@hotmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 09:55 20.05.2024 09:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/03) IP: 193.15.29.142
6. Denice Nyström denice.nystrom@radek.se	Signed Authenticated	20.05.2024 10:41 20.05.2024 10:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/10) IP: 20.91.137.34

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Klöver

Org.nr 716424-0603

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klöver för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

### 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-23 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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

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. Risker 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 Klöver för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 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 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.

Eskilstuna datum enligt elektronisk underskrift

Baker Tilly Rådek AB

---

Denice Nyström  
auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 10:40

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 09:57

DOCUMENT ID:

S1zTCwS1mR

ENVELOPE ID:

ByTCvr1mC-S1zTCwS1mR

DOCUMENT NAME:

RB Brf Klöver 230101-231231.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Denice Nyström	Signed	20.05.2024 10:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/03/10)
denice.nystrom@radek.se	Authenticated	20.05.2024 10:39	Low	IP: 20.91.137.34

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed