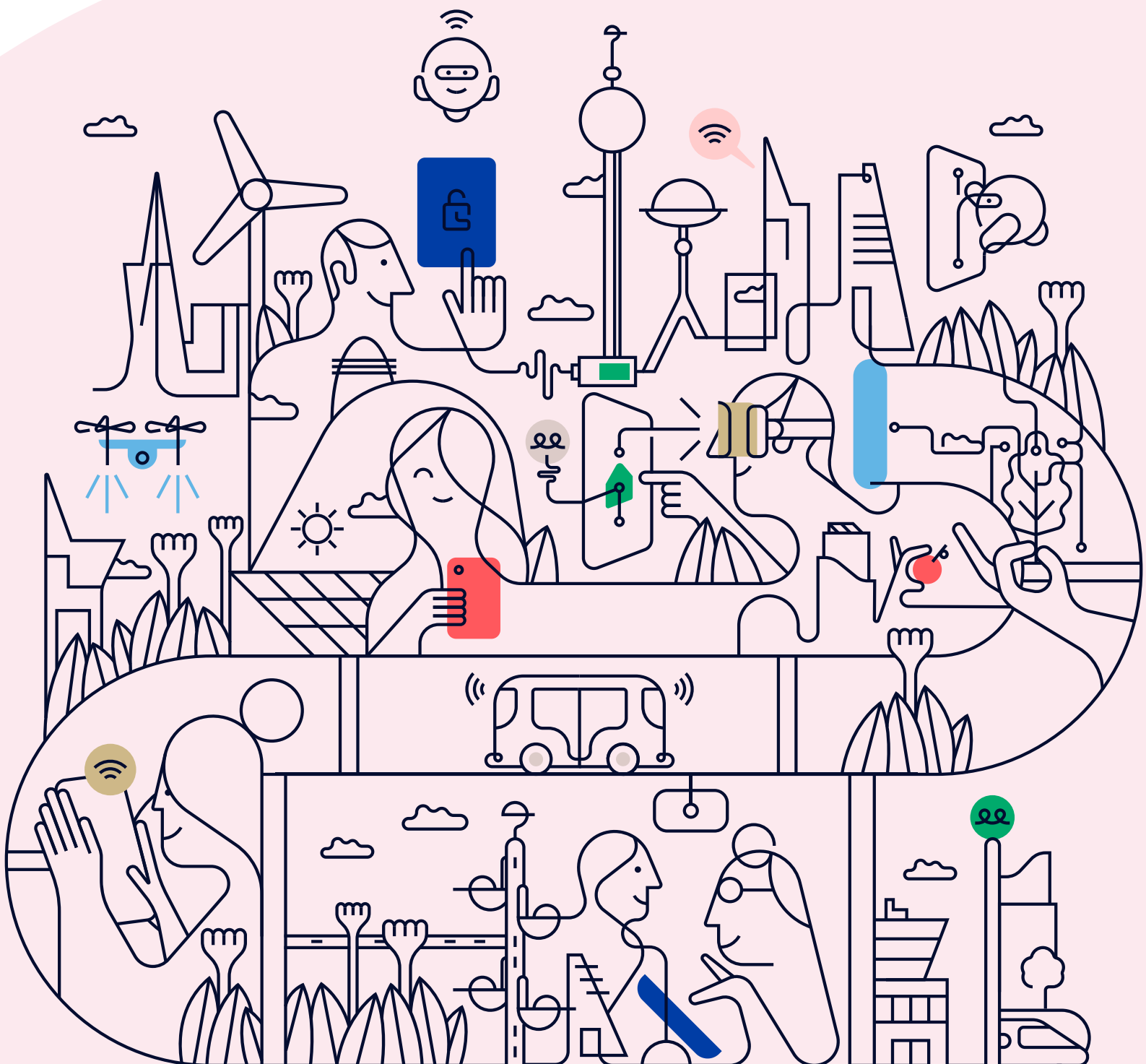




Välkommen till årsredovisningen för Brf Klöver

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-19.

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB, Gallagher.

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
Moa Elisabeth Israelsson	Styrelseledamot
Aleksandra Wentowska	Styrelseledamot
Amira Karlsson	Styrelseledamot
Marlin Brown	Suppleant

Firmateckning

Firmatecknas av styrelsen

Revisorer

Denice Nyström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-03. Val av ny ordförande.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ventilationsaggregat byte 12 st
Renovering av lekparken
Fasadrenovering Skördevägen 120 F
Radonfläktbyte 3 st
Rensning av ventilationssystemet hos alla medlemmar
Installation av insektsnät på uteluftgaller i fasad
- 2023** ● Uppröjning kring parkeringarna och föreningens område - Utfört av medlemmarna
Energideklaration
OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll utförd
- 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 - Utförts av medlemmarna
Uppröjning kring parkeringarna - Utfört av medlemmarna
- 2012** ● Uppfräschning av infarten till område - Utförts av medlemmarna
- 2008-2010** ● Målning fasader mm
Lagning rötskadat virke
- 2008-2009** ● Byte till Fjärrvärme stadsnät

Planerade underhåll

- 2025**
- Asfaltering av en del av föreningens väg
 - Ventilationsaggregat byte 3 st
 - Avloppsspölning hos alla medlemmar
 - Besiktning Anticimex hos alla medlemmar
 - Ommålning parkeringslinjer på parkeringsplatser

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har styrelsen fattat ett antal viktiga beslut för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi och drift.

Avgiftsjusteringar:

Från och med den 1 mars 2024 höjs medlemsavgiften med 10%. Beslutet grundar sig på en översyn av föreningens ekonomi, där ökade driftkostnader och behovet av att säkerställa en stabil ekonomi på lång sikt har varit avgörande faktorer.

Vidare har föreningen beslutat att återinföra ökata individuell mätning och debitering (IMD) av vattenförbrukning, där varje medlem debiteras utifrån faktisk förbrukning. I samband med detta justeras vattentillägget med 40 % från och med den 1 januari 2025, för att bättre spegla kostnadsutvecklingen inom området.

Redovisningsprinciper och underhållsplan:

Styrelsen har beslutat att övergå till K3-regelverket, vilket innebär en mer detaljerad och långsiktig redovisningsmodell. Detta skapar en tydligare bild av föreningens ekonomiska ställning och framtida åtaganden.

Under 2025 kommer föreningens underhållsplan att uppdateras, vilket ger en bättre översikt över framtida investeringar och underhållsåtgärder. Syftet är att säkerställa en långsiktig och hållbar förvaltning av fastigheten.

Styrelsen fortsätter att arbeta aktivt med föreningens ekonomi och förvaltning för att skapa en stabil och hållbar bostadsmiljö för medlemmarna.

Förändringar i avtal

Styrelsen har omförhandlat föreningens förvaltningsavtal med SBC, vilket har resulterat i en 16 % rabatt på avtalskostnaden. Detta innebär en betydande besparing för föreningen och bidrar till en mer kostnadseffektiv förvaltning.

För att ytterligare stärka föreningens ekonomi har styrelsen beslutat att från och med 1 januari 2025 öka sparandet i Multi Asset 25-fonden. Detta görs i syfte att bygga upp en ekonomisk buffert och säkerställa en stabil avkastning över tid.

Vidare har styrelsen omförhandlat räntan på föreningens lån och inlett en amorteringstakt om 2% på lånen, vilket bidrar till en långsiktig minskning av föreningens skuldsättning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 385 573	2 200 364	2 134 592	2 137 093
Resultat efter fin. poster	635 660	418 778	470 209	-11 810
Soliditet (%)	5	1	-	-
Yttre fond	2 079 555	1 723 186	1 618 650	1 391 006
Taxeringsvärde	34 912 000	27 684 000	27 684 000	23 316 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	816	748	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	94,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 656	4 791	4 927	5 054
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 656	4 791	4 927	5 054
Sparande per kvm totalyta, kr	340	293	402	184
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	15	12	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	3	2
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	79	53	50	51
Energikostnad per kvm totalyta, kr	92	68	65	71
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,52	1,68	-	-
Räntekänslighet (%)	5,70	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 120 096 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 621 014	-	-	1 621 014
Fond, yttre underhåll	1 723 186	-	356 369	2 079 555
Balanserat resultat	-3 650 975	418 778	-356 369	-3 588 566
Årets resultat	418 778	-418 778	635 660	635 660
Eget kapital	112 003	0	635 660	747 663

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 232 197
Årets resultat	635 660
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-356 369
Totalt	-2 952 906

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 952 906

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 385 573	2 200 357
Övriga rörelseintäkter	3	-7 008	-18 165
Summa rörelseintäkter		2 378 565	2 182 192
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-773 689	-873 142
Övriga externa kostnader	8	-141 114	-211 094
Personalkostnader	9	-77 530	-79 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 027	-391 692
Summa rörelsekostnader		-1 298 359	-1 555 244
RÖRELSERESULTAT		1 080 206	626 948
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 576	17 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-461 122	-226 011
Summa finansiella poster		-443 546	-208 170
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		636 660	418 778
Skatt		-1 000	0
ÅRETS RESULTAT		635 660	418 778

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	11 925 491	10 743 543
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 925 491	10 743 543
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 928 291	10 746 343
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 103	-4 030
Övriga fordringar	14	782 022	1 821 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	52 631	0
Summa kortfristiga fordringar		842 756	1 817 654
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	1 300 000	1 120 000
Summa kortfristiga placeringar		1 300 000	1 120 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 128	8 128
Summa kassa och bank		8 128	8 128
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 150 884	2 945 782
SUMMA TILLGÅNGAR		14 079 175	13 692 125

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 621 014	1 621 014
Fond för yttre underhåll		2 079 555	1 723 186
Summa bundet eget kapital		3 700 569	3 344 200
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 588 566	-3 650 975
Årets resultat		635 660	418 778
Summa ansamlad förlust		-2 952 906	-3 232 197
SUMMA EGET KAPITAL		747 663	112 002
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 949 011	1 949 623
Summa långfristiga skulder		5 949 011	1 949 623
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 947 111	11 321 655
Leverantörsskulder		24 513	33 933
Skatteskulder		21 632	17 283
Övriga kortfristiga skulder		8 595	9 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	380 650	248 423
Summa kortfristiga skulder		7 382 501	11 630 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 079 175	13 692 125

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 080 206	626 948
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	306 027	391 692
	1 386 233	1 018 640
Erhållen ränta	17 576	17 841
Erlagd ränta	-392 424	-262 393
Betald inkomstskatt	-1 000	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 010 385	774 088
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 760	8 080
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	57 848	-49 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 005 474	732 230
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 487 976	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-180 000	-180 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 667 976	-180 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-375 156	-375 156
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-375 156	-375 156
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 037 659	177 074
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 814 013	1 636 939
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	776 355	1 814 013

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Klöver har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Förenklingsregeln avseende återkommande kostnader tillämpas inte längre.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01.

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	0,74 - 12,51 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 140 700	1 951 742
Hysesintäkter p-plats	111 482	109 112
Vatten, moms	120 096	120 081
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	5 682	8 925
Överlåtelseavgift	7 165	10 504
Administrativ avgift	392	0
Öres- och kronutjämning	-4	-7
Summa	2 385 573	2 200 357

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	3 028
Övriga intäkter	-7 008	-21 193
Summa	-7 008	-18 165

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktningar	3 744	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	10 625
Myndighetstillsyn	1 500	0
Gårdkostnader	0	1 288
Garage/parkering	757	0
Snöröjning/sandning	15 238	5 250
Fordon	14 614	0
Förbrukningsmaterial	736	23 215
Summa	36 589	40 378

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 360	400
Dörrar och lås/porttele	2 917	32 463
Ventilation	6 510	105 237
Tak	0	697
Fasader	17 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 125
Garage/parkering	2 400	0
Vattenskada	0	4 827
Summa	32 687	145 749

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	35 861	40 174
Vatten	218 717	147 979
Sophämtning/renhållning	45 106	57 033
Grovsopor	0	8 781
Summa	299 684	253 967

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	168 792	193 812
Skadedjursförsäkring	18 137	24 610
Självrisk	1 500	15 000
Markhyra/väavgift/avgälder	0	612
Fastighetsskatt	216 300	199 014
Summa	404 729	433 048

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 321	3 619
Tele- och datakommunikation	0	4 794
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	33 645
Styrelseomkostnader	789	0
Fritids och trivselkostnader	0	933
Föreningskostnader	2 553	1 423
Förvaltningsarvode enl avtal	75 403	72 372
Överlåtelsekostnad	12 036	9 190
Pantsättningskostnad	7 740	12 608
Korttidsinventarier	3 379	0
Administration	4 767	20 008
Konsultkostnader	6 125	52 502
Summa	141 114	211 094

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	59 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	18 530	19 316
Summa	77 530	79 316

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	461 122	225 997
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	14
Summa	461 122	226 011

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 224 027	33 224 027
Årets inköp	1 487 976	-12 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 712 003	21 224 027
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 480 484	-22 088 792
Årets avskrivning	-306 028	11 608 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 786 512	-10 480 484
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 925 491	10 743 543
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>242 740</i>	<i>242 740</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 788 000	21 228 000
Taxeringsvärde mark	8 124 000	6 456 000
Summa	34 912 000	27 684 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	263 489	263 489
Utgående anskaffningsvärde	263 489	263 489
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-263 489	-263 489
Utgående avskrivning	-263 489	-263 489
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	313	9 975
Momsavräkning	13 482	5 824
Transaktionskonto	211 691	738 157
Borgo räntekonto	556 536	1 067 728
Summa	782 022	1 821 684

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 445	0
Förutbet försäkr premier	45 186	0
Summa	52 631	0

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Verkligt värde 2024-12-31	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Handelsbanken fonder	1 490 793	1 300 000	1 120 000
Summa	1 490 793	1 300 000	1 120 000

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2027-07-30	2,39 %	1 949 623	2 235 343
Handelsbanken	2027-07-30	3,41 %	4 329 860	4 374 612
Handelsbanken	2025-01-30	4,10 %	4 356 639	4 401 323
Stadshypotek	2025-03-03	3,60 %	2 260 000	2 260 000
Summa			12 896 122	13 271 278
Varav kortfristig del			6 947 111	11 321 655

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 020 342 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

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	3 949	0
Uppl kostn räntor	68 698	0
Uppl kostn vatten	35 677	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 439	0
Uppl kostnad arvoden	49 506	49 506
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 555	15 555
Förutbet hyror/avgifter	203 826	183 362
Summa	380 650	248 423

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 057 000	21 057 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerat takunderhåll våren 2025

Våren 2025 planeras underhåll av fastighetens tak. Arbetet kommer att omfatta skrubbing och tvättning av det skyddande medlet samt byte av trasiga takpannor. Åtgärderna syftar till att förlänga takets livslängd.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Strängnäs

Aleksandra Wentowska
Styrelseledamot

Amira Karlsson
Styrelseledamot

Urszula Funek
Ordförande

Moa Israelsson
Styrelse

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Denice Nyström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 11:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 15.04.2025 09:40

DOCUMENT ID:

BkzuTtsR1x

ENVELOPE ID:

BkWd6KoRke-BkzuTtsR1x

DOCUMENT NAME:

Brf Klöver, 716424-0603 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Moa Elisabeth Israelsson moa.israelsson@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2025 09:42 15.04.2025 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.205.191
2. ALEKSANDRA AGNIESZKA WENTO WSKA yenna80@wp.pl	 Signed Authenticated	15.04.2025 10:06 15.04.2025 10:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.106
3. URSZULA FUNEK urszula1985@yahoo.se	 Signed Authenticated	15.04.2025 11:02 15.04.2025 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 77.91.218.150
4. AMIRA KARLSSON amira.karlsson88@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2025 11:15 15.04.2025 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.47
5. Denice Nyström denice.nystrom@radek.se	 Signed Authenticated	15.04.2025 11:29 15.04.2025 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.80.151

* 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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klöver för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 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, förfälskning, 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 Klöverm för räkenskapsåret 2024 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.

Eskilstuna datum enligt elektronisk underskrift

Denice Nyström
auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 11:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 15.04.2025 09:40

DOCUMENT ID:

HJZMOatoA1I

ENVELOPE ID:

BkxbdaKs0yl-HJZMOatoA1I

DOCUMENT NAME:

RB Brf Klöver 240101-241231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Denice Nyström	 Signed	15.04.2025 11:29	eID	Swedish BankID
denice.nystrom@radek.se	Authenticated	15.04.2025 11:28	Low	IP: 135.225.80.151

* 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