



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Klöver i Norsborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Klöver i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716416-4183 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Botkyrka kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Klöver 1	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1973
Klöver 2	Botkyrka Kommun	10 år	2034-07-01	1974
Klöver 3	Botkyrka Kommun	10 år	2034-07-01	1975
Klöver 7	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1974
Klöver 11	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1973
Hallunda 4:23	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1974

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
445	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 182
3	lägenheter (hyresrätt)	162
4	lokaler (hyresrätt)	566
52	garageplatser	0
293	p-platser	0

Totalt 797 objekt27 910

Föreningens lägenheter fördelas på: 72 st 1 rok, 249 st 2 rok, 96 st 3 rok, 31 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Natalia Juntunen	Ordförande	2021-05-31	
Lars Molin	Ledamot	2016-05-16	
Sofia Farial Rizkallah	Ledamot	2022-05-19	
Eric Ramtri	Ledamot	2016-05-16	
Marijana Stankovic	Ledamot	2021-05-31	
Henrik Borg	Ledamot	2021-05-31	2024-05-23
Rami Leipälä	Ledamot	2024-05-23	
Yessir Al-Akashi	Ledamot	2022-07-17	2024-05-23
Firas Danil	Ledamot	2019-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marijana Stankovic och Rami Leipälä.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marijana Stankovic, Rami Leipälä, Natalia Juntunen, Yessir Al-Akashi och Firas Danil.

Revisorer har varit: Tomas Erlandsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Henrik Borg (sammankallande), och Lena Ollila, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-27.

Underhåll och investeringar

För verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Botkyrka kommun begärde en omreglering av föreningens tomträttsavgäld, för fastigheterna Klövern 1 och 11 under år 2021. Höjningen innebar en 58,8% ökning från den nu gällande tomträttsavgälden. Föreningen har inte godtagit höjningen och har bestridit den i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt med hjälp av jurister på HSB. Föreningen har dock sedan tidigare budgeterat för en motsvarande höjning. Nacka tingsrätt meddelade en dom till föreningens fördel. Tingsrättens dom överklagades av Botkyrka kommun till Svea hovrätt, som gick på kommunens linje och fastställde Botkyrka kommuns höjning. Styrelsen har överklagat domen till Högsta domstolen där ärendet fortfarande pågår. Mellanskillnaden av tidigare

tomträtsavgäld och kommunens begärda tomträtsavgäld är i år kostnadsförd som tomträtskostnad. År 2024 är 4 kvartal kostnadsförd som tomträtskostnad och år 2023 är 5 kvartal kostnadsförd som tomträtskostnad, där även kvartal 4 år 2022 är inräknad. Belopp är ännu inte betalt. Se not 4 och 15. Prejudicerande dom gällande tvist om höjning av tomträtsavgäld har meddelats i april 2025. Denna dom kan innebära att lägre höjning av tomträtsavgäld blir gällande framöver. Det exakta beloppet är dock ännu inte fastställt. HSB-juristerna som företrädet Brf Klöver kommer att analysera domslutet noggrant och bistå föreningen i det fortsatta rättsliga förfarandet. Se not 19.

Under 2023 har Botkyrka kommun begärt omreglering av föreningens två andra fastigheter, Klöver 2 och 3. Föreningen har bestridit även denna höjning och ärendet handläggs vid Nacka tingsrätt.

Styrelsen har tagit fram planer på mer omfattande upprustning av föreningens mark och trädgård efter stambytet. Åtgärderna genomfördes under 2024.

Föreningen har varit återhållsam med att göra investera i nya projekt på grund av det rådande ekonomiska läget och de höga räntorna. Bland annat hade styrelsen planerat att investera i ett projekt att installera laddstolpar för elbilar, men projektet har pausats i avvaktan på bättre ekonomiskt läge och lägre räntor.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Eventuella räntehöjningar är alltid en risk för fastighetsägare samt höjda taxor på förbrukningar. Föreningen har i och med stambytet lånat ca 135 000 000 kr. En ökning av räntan kommer i framtiden att drabba föreningen hårdare än vad det tidigare har gjort, men föreningen har budgeterat för ett något högre ränteläge.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Artal Ändamål

2000 Installation av bredband
2001 Fasad och balkongarbeten
2002 Fasad och balkongarbeten
2005 Ombyggnad av komplementhusen
2006 Ombyggnad av komplementhusen
2009 Individuell el mätning
2010 Lokaler görs om till lägenheter
2011 Lås och bokningssystem
2013 Ombyggnad av fasader
2014 Ombyggnad av fasader
2015 Ombyggnad av fasader
2015 Renovering av garage
2017 Nedgrävning av sopbehållare
2017 Nya Hissar
2018 Nya Hissar
2021 Stambyte
2022 Stambyte
2022 Trapphusmålning
2023 Stambyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 250 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

Styrelsen diskuterar kontinuerligt en långsiktig underhållsplan. Eventuella förändringar skulle kunna förekomma på de ovanstående åtgärderna.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
HSB Södertörn	Mark och fastighetsskötsel
Anticimex/Ocab	Skadedjursbekämpning
Telge Energi	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor	Bredband och telefoni
Tele2	TV
IF	Fastighetsförsäkringar
HSB Södertörn	Snöröjning
P-Service	Parkeringar
Securitas	Jour
Kiwa	Hissbesiktning
BST AB	Systematiskt brandskyddsarbete

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 549 och under året har det tillkommit 41 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 559.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	216	195	197	198	147
Skuldsättning, kr/kvm	7 301	7 603	7 495	6 124	3 336
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 497	7 806	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	7	4
Energikostnad, kr/kvm	275	278	246	252	234
Årsavgifter, kr/kvm	1 114	944	876	850	825
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 221	1 094	953	922	897
Nettoomsättning, tkr	32 324	29 640	26 420	25 744	25 028
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 828	-8	-1 611	2 917	506
Soliditet, %	12	10	10	12	19

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	367 700	0	800	368 500
Upplåtelseavgifter, kr	3 616 900	0	1 499 200	5 116 100
Underhållsfond, kr	8 170 133	0	1 231 925	9 402 058
S:a bundet eget kapital, kr	12 154 733	0	2 731 925	14 886 658
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 584 781	-8 357	-1 231 925	11 344 499
Årets resultat, kr	-8 357	8 357	2 828 220	2 828 220
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 576 424	0	1 596 295	14 172 719
S:a eget kapital, kr	24 731 157	0	4 328 220	29 059 377

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 435 000 kr samt ianspråktagande skett med 203 075 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 576 424
Årets resultat, kr	2 828 220
Reservation till underhållsfond, kr	-1 435 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	203 075
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 172 719

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	14 172 719
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	32 324 321	29 640 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 741 305	899 531
Summa Rörelseintäkter		34 065 627	30 539 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 319 072	-19 474 899
Övriga externa kostnader	Not 5	-640 795	-822 970
Personal och arvoden	Not 6	-558 437	-530 586
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 606 582	-4 617 483
Summa Rörelsekostnader		-25 124 885	-25 445 938
Rörelseresultat		8 940 741	5 093 882
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		324 863	167 128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 437 384	-5 269 367
Summa Finansiella poster		-6 112 521	-5 102 239
Resultat efter finansiella poster		2 828 220	-8 357
Resultat före skatt		2 828 220	-8 357
Årets resultat		2 828 220	-8 357



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	217 088 599	221 684 125
Inventarier och installationer	Not 9	36 970	48 026
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	6 498 790	6 498 790
Summa Materiella anläggningstillgångar		223 624 359	228 230 941

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

223 624 859 228 231 441

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 156 641	805 811
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 833 207	8 512 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	800 971	1 407 500
Summa Kortfristiga fordringar		11 790 820	10 725 802

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	9 241 081	9 618 714
Summa Kassa och bank		9 241 081	9 618 714

Summa Omsättningstillgångar

21 031 901 20 344 516

Summa Tillgångar

244 656 760 248 575 957



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 484 600	3 984 600
Fond för yttre underhåll	9 402 058	8 170 133
Summa Bundet eget kapital	14 886 658	12 154 733

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 344 499	12 584 781
Årets resultat	2 828 220	-8 357
Summa Fritt eget kapital	14 172 719	12 576 424

Summa Eget kapital**29 059 377 24 731 157**

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	Not 15	691 101	383 945
Summa Avsättningar		691 101	383 945

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	105 305 230	121 102 943
Summa Långfristiga skulder		105 305 230	121 102 943

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		98 469 059	91 093 226
Leverantörsskulder		5 611 373	5 598 655
Skatteskulder		70 747	55 259
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 042 088	1 199 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 407 784	4 411 435
Summa Kortfristiga skulder		109 601 052	102 357 912

Summa Skulder**215 597 383 223 844 800****Summa Eget kapital och skulder****244 656 760 248 575 957**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	8 940 741	5 093 882
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 606 582	4 617 483
Övriga justeringar	307 156	383 945
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 913 738	5 001 428
Erhållen ränta	324 863	167 128
Erlagd ränta	-6 518 974	-5 059 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 660 368	5 203 256
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 199 395	-967 343
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-51 104	1 090 519
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 148 292	123 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 808 660	5 326 431
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-6 498 790
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 498 790
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 500 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-8 421 880	3 002 230
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 921 880	3 002 230
Årets kassaflöde	1 886 780	1 829 871
Likvida medel vid årets början	17 183 356	15 353 485
Likvida medel vid årets slut	19 070 136	17 183 356



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	23403 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	28 019 048	25 660 596
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	2 252 996	2 489 225
	Hyror bostäder	160 262	205 680
	Hyror lokaler	371 570	236 976
	Hyror garage och parkeringsplatser	865 104	864 679
	Övriga primära intäkter	673 383	250 368
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	32 342 363	29 707 524
	Hysesbortfall	-18 042	-67 235
	<i>Summa</i>	-18 042	-67 235
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	32 324 321	29 640 289

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	714 037	0
Övriga sekundära intäkter	1 027 268	899 531
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 741 305	899 531

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokavård	-3 149 170	-2 756 440
Snö och halk-bekämpning	-531 157	-483 000
Reparationer	-347 446	-742 629
Planerat underhåll	-203 075	-446 789
Försäkringsskador	-542 118	-563 972
El	-2 221 381	-3 097 046
Uppvärmning	-4 180 147	-3 791 140
Vatten	-1 280 653	-861 600
Sophämtning	-1 059 773	-971 765
Fastighetsförsäkring	-708 032	-686 210
Kabel-TV och bredband	-903 064	-896 254
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-775 671	-760 183
Förvaltningsavtalskostnader	-2 025 037	-1 984 687
Tomträttsavgäld	-1 350 056	-1 427 345
Övriga driftkostnader	-42 291	-5 839
<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 319 072	-19 474 899

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	0	-5 228
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-101 932	-125 807
Administrationskostnader	-212 060	-139 404
Extern revision	-34 500	-26 875
Konsultkostnader	0	-149 311
Medlemsavgifter	-251 200	-251 895
Föreningsverksamhet	-38 813	-65 761
Övriga förvaltningskostnader	-2 290	-58 690
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-640 795	-822 970

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-366 606	-369 451
	Övriga arvoden	-64 076	-50 545
	Sociala avgifter	-121 255	-110 590
	Övriga personalkostnader	-6 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-558 437	-530 586
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-4 496 284	-4 496 129
	Avskrivning på markanläggning	-99 242	-110 298
	Avskrivningar på inventarier	-11 056	-11 056
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 606 582	-4 617 483
Not 8	Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	268 166 084	268 166 084
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 915 375	1 915 375
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	270 081 459	270 081 459
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-48 397 334	-43 790 907
	Årets avskrivningar	-4 595 526	-4 606 427
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-52 992 860	-48 397 334
	<i>Byggnader</i>	217 088 599	221 684 125
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	193 000 000	193 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 625 000	3 625 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	81 000 000	81 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 365 000	1 365 000
	<i>Summa</i>	278 990 000	278 990 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	216 266 600	216 266 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	216 266 600	216 266 600

Not 9	Inventarier och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	210 409	210 409
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	210 409	210 409
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-162 383	-151 327
	Årets avskrivningar	-11 056	-11 056
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-173 439	-162 383
	<i>Inventarier och installationer</i>	36 970	48 026
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 498 790	0
	Årets investeringar	0	6 498 790
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	6 498 790	6 498 790
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	9 829 055	7 564 642
	Övriga fordringar	4 152	947 849
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	9 833 207	8 512 491
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	800 971	1 407 500
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	800 971	1 407 500
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	9 241 081	9 618 714
	<i>Summa Kassa och bank</i>	9 241 081	9 618 714

Not 15	Övriga avsättningar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Övriga avsättningar

Övriga avsättningar	691 101	383 945
---------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga avsättningar</i>	691 101	383 945
----------------------------------	----------------	----------------

Övriga avsättningar består av tomträttsavgäld i tvist 691 101 kr.

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	3,55%	2025-03-03	27 118 348	272 548
Stadshypotek AB	3,76%	2027-03-30	31 762 500	330 000
Stadshypotek AB	4,35%	2027-03-01	13 246 918	134 828
Stadshypotek AB	4,18%	2025-01-02	11 825 822	281 000
Stadshypotek AB	4,18%	2025-02-04	12 959 120	132 236
Stadshypotek AB	4,29%	2026-09-30	17 610 640	180 160
Stadshypotek AB	3,06%	2027-06-01	19 500 000	200 000
Stadshypotek AB	1,24%	2026-12-30	24 250 000	250 000
Stadshypotek AB	0,71%	2025-07-30	32 628 018	114 456
Swedbank Hypotek AB	4,57%	2025-09-25	8 512 641	55 000
Swedbank Hypotek AB	4,57%	2025-09-25	4 360 282	60 000
			203 774 289	2 010 228

Långfristig del	105 275 070
-----------------	-------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 094 988
---	-----------

Lån som ska konverteras inom ett år	97 404 231
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	98 499 219
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 010 228
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 040 912
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,06%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	30 665	4 800
--------------	--------	-------

Momsskuld	59 200	26 301
-----------	--------	--------

Källskatt	2 714	41 972
-----------	-------	--------

Inre fond	917 526	934 386
-----------	---------	---------

Övriga kortfristiga skulder	31 983	191 879
-----------------------------	--------	---------

<i>Summa Övriga skulder</i>	1 042 088	1 199 337
-----------------------------	------------------	------------------

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 633 911	2 576 494
	Upplupna räntekostnader	368 877	450 467
	Övriga upplupna kostnader	1 404 996	1 384 474
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 407 784	4 411 435

Not 19	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Prejudicerande dom gällande tvist om höjning av tomträttsavgäld har meddelats i april 2025. Denna dom kan innebära att läre höjning av tomträttsavgälden blir gällande framöver. Det exakta beloppet är dock ännu inte fastställt. HSB-juristerna som företräder Brf Klöver kommer att analysera domslutet noggrant och bistå föreningen i det fortsatta rättsliga förfarandet.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Klöver i Norsborg, org.nr. 716416-4183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Klöver i Norsborg för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Klövern i Norsborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Erlandsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Klöver i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NATALIA JUNTUNEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 07:21:32



ERIC RAMTRI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:48:02



MARIJANA STANKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 07:31:02



LARS MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:28:15



SOFIA FARIAL RIZKALLAH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:21:17



FIRAS DANIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:29:48



RAMI LEIPÄLÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:46:14



TOMAS ERLANDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 18:35:21



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:11:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Klöver i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS ERLANDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 18:37:17



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:11:50



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.