

Årsredovisning 2024

Brf Klöver i Täby

769623-6301



Välkommen till årsredovisningen för Brf Klöver i Täby

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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

Brf Klöver i Täby är en Svanenmärkt fastighet där stor vikt är lagd på vilka material som används under byggprocessen. Utöver detta har vi även en rad andra funktioner som hjälper till att bidra till ett mer hållbart samhälle. Föreningen har en grön innergård för rekreation och biologisk mångfald, laddstolpar för elbil, snålspolande kranar, bilpool, cykelpool och energisnåla fönster är några exempel. Huset värms upp med fjärrvärme och vi återvinner även värme från den utgående ventilationsluften för att minska uppvärmningskostnaderna.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Skanska överlämnade fastigheten till föreningen 2021-04-01.

Föreningens ändamål

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 Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-08-12. Stadgarna registrerades 2023-08-28 hos Bolagsverket.

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
Opalen 1 Täby kommun	2020	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 141 bostadsrätter om totalt 8 906 kvm och 3 lokaler om 228 kvm. Byggnadernas totalyta är 10709 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Nordström	Ordförande
Ellinor Gustafsson	Sekreterare
Jan Ekeman	Kassör
Joel Persson Lindbeck	Styrelseledamot
Simon Hillborg Braun	Styrelseledamot
Hélène Marklund	Suppleant
Julia Jiang	Suppleant
Lina Linder	Suppleant

Valberedning

Zackarias Lundberg
Mats Nordström
Tommy Gavefalk

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Benjamin Henriksson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

2024 ● Byte av sand i sandlådan

Övrig verksamhetsinformation

Uppvärmning

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 och består av 3 flerbostadshus, underbyggt garage och 1 mindre byggnad på innergården.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 141 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt samt 62 garageplatser och 6 MC-platser.

Verksamhet i lokalerna och löptid

Café: Café Startboxen, 130,5 m2, 2025-10-31

Skönhetsvård: Hadisa Beauty, 49 m2, 2027-04-30

Frisör: Sani Hair & Beauty AB, 48,3 m2, 2027-11-30

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning: Nabo

Lägenhetsförteckning: Nabo

Fastighetsförvaltning: City Förvaltning

Fastighetsjour: City Förvaltning

Snöröjning: City Förvaltning

Städning: StädbolagEtt

Trädgårdsskötsel: Schmidts Mark & Trädgård

Hisservice: Kone AB

Hissbesiktning: Kiwa

Garageportbesiktning: Kiwa

TV, bredband och telefoni: Ownit

Mätdata: Loggamera

El: GodEl

Elnät: Ellevio

Fjärrvärme: E.ON

Service fjärrvärme: E.ON

Vatten: Roslagsvatten

Hushållssopor: Täby kommun

Återvinning: PreZero

Lås och nycklar: Alviks Lås

Entrémattor: Elis Textil Service

Fastighetsboxar: DinBox

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

- Ny lokalhyresgäst; Hadisa Beauty
- Ersatt sand i sandlådan
- Utbyte av digitala tavlor i trapphusen
- Social aktivitet för medlemmarna genomfördes i december

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 207 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 206 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 154 791	8 226 768	8 217 945	5 727 233
Resultat efter fin. poster	-3 358 428	-2 188 893	-1 862 416	-410 418
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	1 651 971	726 971	459 791	193 751
Taxeringsvärde	342 075 000	342 075 000	342 075 000	260 900 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	754	740	749	667
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,9	75,0	80,8	103,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 395	12 507	12 710	12 956
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 299	10 392	10 560	10 728
Sparande per kvm totalyta, kr	73	181	206	215
Elkostnad per kvm totalyta, kr	93	105	144	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	68	60	52	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	30	59	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	204	195	255	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,17	1,01	0,27
Räntekänslighet (%)	16,43	16,89	16,97	19,43

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 el (totalt 387 512 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för året är negativt. Justerat för årets avskrivningar är årets resultat positivt (+777 tkr). Föreningen har även ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten för året.

Föreningens sparande under detta räkenskapsår (73 kr/kvm) ligger lägre än underhållsplanens rekommendation för långsiktigt sparande (661 kr/kvm). För finansiering av framtida ekonomiska åtaganden innebär detta att föreningen kan komma att behöva höja sina avgifter och/eller ta nya lån. Merparten av de större underhållskostnaderna som finns i föreningens underhållsplan ligger dock mer än 15 år framåt i tiden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	459 390 000	-	-	459 390 000
Upplåtelseavgifter	2 610 580	-	-	2 610 580
Fond, yttre underhåll	726 971	-	925 000	1 651 971
Balanserat resultat	-2 806 054	-2 188 893	-925 000	-5 919 947
Årets resultat	-2 188 893	2 188 893	-3 358 428	-3 358 428
Eget kapital	457 732 604	0	-3 358 428	454 374 176

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-5 919 947
Årets resultat	-3 358 428
Totalt	-9 278 375
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	925 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 500
Balanseras i ny räkning	-10 200 875
	-9 278 375

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	8 154 791	8 226 768
Övriga rörelseintäkter	3	41 197	557 106
Summa rörelseintäkter		8 195 988	8 783 874
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 731 321	-3 906 306
Övriga externa kostnader	9	-382 260	-319 185
Personalkostnader	10	-244 020	-224 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 135 952	-4 130 297
Summa rörelsekostnader		-8 493 553	-8 579 950
RÖRELSERESULTAT		-297 565	203 924
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 685	41 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 093 549	-2 434 596
Summa finansiella poster		-3 060 864	-2 392 817
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 358 428	-2 188 893
ÅRETS RESULTAT		-3 358 428	-2 188 893

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	562 320 022	566 382 178
Markanläggningar	13	27 181	31 069
Maskiner och inventarier	14	664 420	606 568
Summa materiella anläggningstillgångar		563 011 623	567 019 815
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		563 011 623	567 019 815
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		78 344	60 525
Övriga fordringar	15	1 569 024	2 088 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	122 891	178 327
Summa kortfristiga fordringar		1 770 260	2 327 665
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 559 050	1 308 050
Summa kassa och bank		1 559 050	1 308 050
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 329 310	3 635 715
SUMMA TILLGÅNGAR		566 340 933	570 655 530

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		462 000 580	462 000 580
Fond för yttre underhåll		1 651 971	726 971
Summa bundet eget kapital		463 652 551	462 727 551
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 919 947	-2 806 054
Årets resultat		-3 358 428	-2 188 893
Summa fritt eget kapital		-9 278 375	-4 994 947
SUMMA EGET KAPITAL		454 374 176	457 732 604
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	42 750 000	64 350 000
Övriga långfristiga skulder		0	20 595
Summa långfristiga skulder		42 750 000	64 370 595
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		67 540 500	46 940 500
Leverantörsskulder		362 271	239 199
Skatteskulder		185 500	185 500
Övriga kortfristiga skulder		85 893	46 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 042 593	1 140 573
Summa kortfristiga skulder		69 216 757	48 552 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		566 340 933	570 655 530

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-297 565	203 924
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 135 952	4 130 297
	3 838 387	4 334 221
Erhållen ränta	62 977	9 404
Erlagd ränta	-3 057 185	-2 383 098
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	844 179	1 960 527
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 462	15 175
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 062	-135 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	896 703	1 840 681
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-127 760	-61 368
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127 760	-61 368
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 800 000
Depositioner	-20 595	-36 572
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 020 595	-1 836 572
ÅRETS KASSAFLÖDE	-251 652	-57 260
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 379 482	3 436 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 127 830	3 379 482

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Klöver i Täby 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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 %
Markanläggningar	10 %
Maskiner och inventarier	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas 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	6 036 636	5 749 272
Hysesintäkter, lokaler	669 148	764 736
Hysesintäkter, p-platser	827 560	829 929
Kabel-TV/Bredband	292 128	384 312
Intäktssreduktion	-113 100	0
Vatten	9 000	1 298
El	388 963	469 834
Övriga intäkter	44 456	27 387
Summa	8 154 791	8 226 768

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Erhållna statliga bidrag	0	261 702
Elprisstöd	0	295 076
Övriga intäkter, moms	40 000	0
Övriga rörelseintäkter	1 199	329
Summa	41 197	557 106

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	152 136	163 614
Besiktning och service	120 162	125 519
Städning	182 450	248 293
Trädgårdsarbete	109 275	107 149
Snöskottning	56 920	17 001
Övrigt	0	58 969
Summa	620 943	720 545

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	6 000	7 930
Dörrar och lås/porttele	3 805	36 806
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 275
Värme	0	7 872
Ventilation	34 010	42 216
El	0	4 080
Hissar	26 764	4 511
Fönster	20 453	0
Garage och p-platser	17 447	17 950
Summa	108 478	123 639

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gård/markytor	2 500	0
Summa	2 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	999 957	1 125 142
Uppvärmning	732 628	646 967
Vatten	452 912	317 634
Sophämtning	286 573	283 949
Summa	2 472 070	2 373 691

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	148 371	132 977
Bredband/Kabeltv	286 208	325 509
Fastighetsskatt	92 750	92 750
Kreditering av lokalhyresgästers debiterade fastighetsskatt	0	137 194
Summa	527 329	688 430

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	62 372	51 213
Övriga förvaltningskostnader	61 857	69 686
Juridiska kostnader	3 358	1 648
Revisionsarvoden	34 826	27 363
Ekonomisk förvaltning	118 117	118 160
Mättningskostnader	26 730	51 115
Konsultkostnader	75 000	0
Summa	382 260	319 185

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	190 952	175 350
Sociala avgifter	53 068	48 812
Summa	244 020	224 162

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 090 187	2 433 422
Övriga räntekostnader	3 362	1 174
Summa	3 093 549	2 434 596

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	577 215 280	577 215 280
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	577 215 280	577 215 280
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 833 102	-6 770 946
Årets avskrivning	-4 062 156	-4 062 156
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 895 258	-10 833 102
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	562 320 022	566 382 178
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>171 000 000</i>	<i>171 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	258 800 000	258 800 000
Taxeringsvärde mark	83 275 000	83 275 000
Summa	342 075 000	342 075 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 845	38 845
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 845	38 845
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 776	-3 888
Årets avskrivning	-3 888	-3 888
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 664	-7 776
Utgående restvärde enligt plan	27 181	31 069

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	672 910	611 541
Inköp	127 760	61 368
Utgående anskaffningsvärde	800 670	672 910
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-66 342	-2 089
Avskrivningar	-69 908	-64 253
Utgående avskrivning	-136 250	-66 342
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	664 420	606 568

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	244	3 329
Skattefordringar	0	6 339
Övriga fordringar	0	7 713
Nabo Klientmedelskonto	1 568 780	2 071 432
Summa	1 569 024	2 088 813

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 994	11 140
Försäkringspremier	38 221	33 720
Kabel-TV	0	37 460
Bredband	0	34 092
Förvaltning	32 593	29 540
Inkomsträntor	2 083	32 375
Summa	122 891	178 327

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-02-25	4,09 %	22 500 000	22 500 000
Swedbank	2026-02-25	3,71 %	22 500 000	22 500 000
Swedbank	2025-02-25	1,04 %	22 500 000	22 500 000
Swedbank	2026-02-25	1,16 %	20 250 000	20 250 000
Swedbank	2025-03-28	2,90 %	22 540 500	23 540 500
Summa			110 290 500	111 290 500
Varav kortfristig del			67 540 500	46 940 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 105 290 500 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
Fastighetsskötsel	11 505	11 505
Städning	0	19 701
El	96 436	96 795
Uppvärmning	0	139 487
Utgiftsräntor	248 375	212 011
Förutbetalda avgifter/hyror	686 277	661 074
Summa	1 042 593	1 140 573

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	115 340 500	115 340 500

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften justerades upp med 2 % fr o m 2025-01-01.

Underskrifter

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

Täby

Ellinor Gustafsson
Sekreterare

Jan Ekeman
Kassör

Joel Persson Lindbeck
Styrelseledamot

Mats Nordström
Ordförande

Simon Hillborg Braun
Styrelseledamot

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

KPMG
Benjamin Henriksson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 13:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 01.04.2025 09:37

DOCUMENT ID:

HkfgHPGFTye

ENVELOPE ID:

Bkk2wMF6kl-HkfgHPGFTye

DOCUMENT NAME:

Brf Klöver i Täby, 769623-6301 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joel Hans Albin Persson Lindbeck joel.lindbeck@outlook.com	Signed Authenticated	01.04.2025 09:38 01.04.2025 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.195.88
2. JAN EKEMAN jan.ekeman@revidea.se	Signed Authenticated	01.04.2025 09:40 01.04.2025 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.228.99
3. Frans Simon Peter Hillborg Braun simon.hillborg.braun@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 09:55 01.04.2025 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.228.106
4. ELLINOR GUSTAFSSON gellinor75@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 10:05 01.04.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.206.253
5. MATS GUNNAR NORDSTRÖM mats.g.nordstrom@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 13:04 01.04.2025 13:04	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.228.38
6. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	01.04.2025 13:18 01.04.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* 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 Klövern i Täby, org. nr 769623-6301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klövern i Täby för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Klövern i Täby för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 13:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2025 09:37

DOCUMENT ID:

SkeenDfKpyl

ENVELOPE ID:

S1l2wGKa1x-SkeenDfKpyl

DOCUMENT NAME:

241231 Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2024 - SLUTLIG.
pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	 Signed Authenticated	01.04.2025 13:18 01.04.2025 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* 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