



Välkommen till årsredovisningen för Brf Klöver 11 Visby

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
Upplysning vid förlust	s. 7
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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-01 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
Visby Klöver 11	2021	Gotland

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021

Värdeåret är 2021

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 660 kvm. Byggnadernas totalyta är 1660 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per-Anders Karlsson	Ordförande
Samuel Melander	Sekreterare
Margareta Berit Gunilla Närström	Kassör
Anita Wickman	Styrelseledamot
Mats Alvinge	Suppleant
Nina Thulin	Suppleant

Valberedning

Rebeca Kettunen
Anette Sandblom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Malin Wickman Revisor MW Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2096. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

- 2025
- Filter byte i samtliga ventilations aggregat
 - Målningsarbete (föreningen köper in färg och medlemmar utför)
 - Åtgärda tak på hus A och B som fått mossa på sig.

Avtal med leverantörer

Teknisk drift	Arriba
Elladdning	Waybler
Snöskottning	Maskinringen
Kommunikationstjänst	Boappa
Juridisk rådgivning	Bostadsrätternas förening
Bredband Förening	84 Grams AB
IMD	Ecoguard
Rengöring av avfallskärl	Specialrengöring
Städ av trapphus	Städspecialisten
Förvaltning	SBC
Återvinning	Ragn-sells Recycling AB
Bank, Lån	SEB
Bank, Transaktionskonto	Handelsbanken
Försäkringsgivare	Trygghansa
Leverantör för EL och fjärrvärme.	GEAB
Försäkringsgivare	Nordeuropa försäkring

Övrig verksamhetsinformation

- Uppsättning av 2st laddboxar med 4st laddplatser.
- Åtgärdat försvunnen huvudnyckel, Återbetalas av medlemmar 2025 via årsavgiften.
- Bytt samtliga filter i alla lägenheter.
- OVK utförd 2024-11-28, samt anslag uppsatta.
- Kontrollerat och sett till att entreprenör utfört anmärkningar på 2årsbesiktningen.
- Åtgärdat alla parkeringsplatser som låg fel i konteringen i SBCs system där parkeringsavgiften hamnat på lägenheten.

- Återbetalt felaktiga avgifter och debiteringar till medlemmar som fått fel på avier, eller fel på mätare IMD (från 2022-2024)
- Bytt ut lås kistor i cykel förråden samt soprum till variant som låser när dörren stängs.
- Uppdaterat cylindern i trapphus så medlemmar kan låsa drift utrymmet under trappen och ändå använda den.
- Bytt ut en gunga på gården.
- Gjort om hela redskaps förrådet för att få bättre flöde.
- Gjort om hela soprummet för att förbättra Ragnsells arbetsmiljö.
- Satt upp en skylt på fasaden med "BRF klöver 11 Södervärnsgatan 21-51.
- En höstdag med alla medlemmar där vi fixat fint i föreningen
- Fixat en adventsfika för alla medlemmar.
- Vi har efter varje styrelsemöte skickat ut info till medlemmar, Sen även extra info där det varit något speciellt som hänt i föreningen.
- Utfört en utredning kring grupp abonnemang på fiber.
- Åtgärdat felaktig fiber anslutning till en lägenhet som fått föreningens företags fiber.
- Lämna en cykel som saknade ägare till Polisen.

Organisation föreningen:

- Tillverkat lägenhets pärm med välkomstbrev till medlemmar.
- Upprättat årspärm för styrelsen, då tidigare år har allt suttit i en pärm
- Upprättat ett styrelse skåp där förvaring sker av dokument och skötsel instruktioner finns.
- Lagt upp en plan för kommande OVK så styrelsen automatiskt påminns var 3 år.
- Upprättat dokumentation kring fastighetsskötseln där vi inte kan missa att kontrollera viktiga funktioner i föreningen.
- Upprättat en struktur för styrelsen med dokument i portalen SBC
- Upprättat en struktur för medlemmars dokument i portalen SBC
- Tagit fram styrdokument gällande beträda medlems lägenhet.
- Tagit fram förslag på nya stadgar
- Upprättat underhållsplan
- Upprättat dokumentation kring filterbyte i föreningen där vi har koll på när filter byts ut.
- Upprättat kösystem för parkeringen.
- Påbörjat ett dokument där vi fyller i garantifel till 5årsbesiktningen.
- Uppdaterat samtliga dokument till en standard i vår förening, samt gjort mallar till konstituerande möte och stämmor för att inte missa viktiga punkter.
- Hämtat in dokument som saknats från Arriba gällande samtliga besiktningsprotokoll/revisions handlingar och lagt upp till styrelsen på SBC
- Alla dokument som medlem fått av Arriba har inte styrelsen haft, dessa finns nu i styrelse portalen för att underlätta för nya medlemmar.
- Upprättat register till lägenheterna där man kan se att tex olika beteckningar SBC, Arribas samt fastighets adressen på ett dokument.
- Upprättat trapphus dokument med lägenhetsregister.
- Upprättat felanmälan och tydlig bild av föreningen, vad medlem ansvarar för och föreningen.

- Upprättat en ny hemsida som skall göra föreningen attraktiv för nya medlemmar och underlätta för våra medlemmar.
- Upprättat SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)
- Upprättat kvittenser för nycklar som styrelsen är ansvarig för
- Gått ut med info till samtliga leverantörer att använda sig av elektronisk fakturering för att minska belastningen på SBC med manuell hantering av faktura.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Uppsagda avtal:

Vi har under 2024 sänkt föreningens omkostnad till 2025 med ca 131tkr enligt budget genom att säga upp avtal och optimera föreningens kostnader. (Lån 3, ränta förändringar är inte med i denna punkt)

Lån förändring 2024:

- Lån 3: 5 010 000kr, Bunden fast ränta 2,95% och gäller till 2025-12-28, Detta lån har styrelsen valt att besluta om i år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 30%.

Förändringar i avtal

Arriba, Uppsagt.

Boappa, Uppsagt

Waybler, Ingått avtal

Maskinringen, Ingått avtal

Bostadsrätternas förening, Uppsagt.

Nordeuropa försäkring, har valt att avsluta samarbete med oss till 2024-11-30

Trygghansa, Ingått avtal från 2024-12-01

Övriga uppgifter

Styrelsen

- Jörgen Borvander avgick 2024-11-13

Arvode:

- Styrelsen kan inte ta ut arvode 2024 eftersom stämmans protokoll är felaktigt protokollfört.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 543 361	1 286 483	1 151 798	41 038
Resultat efter fin. poster	-424 893	-474 341	-475 890	-81 482
Soliditet (%)	78	78	78	72
Yttre fond	227 880	113 940	-	-
Taxeringsvärde	37 980 000	37 980 000	37 980 000	4 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	728	560	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78	69	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 479	9 512	9 620	9 711
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 479	9 512	9 620	9 711
Sparande per kvm totalyta, kr	182	151	151	-40
Elkostnad per kvm totalyta, kr	83	117	131	10
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	97	55	51	5
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	59	46	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	242	231	228	15
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	1,86	-	-
Räntekänslighet (%)	13,06	16,99	-	-

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, vatten och värme (totalt 228 861 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	58 510 000	-	-	58 510 000
Fond, yttre underhåll	113 940	-	113 940	227 880
Balanserat resultat	-671 312	-474 341	-113 940	-1 259 592
Årets resultat	-474 341	474 341	-424 893	-424 893
Eget kapital	57 478 288	0	-424 893	57 053 394

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 145 653
Årets resultat	-424 893
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-113 940
Totalt	-1 684 486

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 684 486

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	1 543 361	1 286 483
Övriga rörelseintäkter	3	0	60 385
Summa rörelseintäkter		1 543 361	1 346 868
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-656 189	-661 155
Övriga externa kostnader	8	-94 156	-144 435
Personalkostnader	9	-826	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-726 816	-724 884
Summa rörelsekostnader		-1 477 988	-1 530 473
RÖRELSERESULTAT		65 374	-183 606
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 160	5 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-497 427	-296 235
Summa finansiella poster		-490 267	-290 735
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-424 893	-474 341
ÅRETS RESULTAT		-424 893	-474 341

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	72 305 345	73 030 229
Maskiner och inventarier	12	31 168	0
Summa materiella anläggningstillgångar		72 336 513	73 030 229
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 336 513	73 030 229
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 514	25 431
Övriga fordringar	13	585 854	473 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	78 221	26 918
Summa kortfristiga fordringar		681 589	525 378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		681 589	525 378
SUMMA TILLGÅNGAR		73 018 102	73 555 608

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 510 000	58 510 000
Fond för yttre underhåll		227 880	113 940
Summa bundet eget kapital		58 737 880	58 623 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 259 592	-671 312
Årets resultat		-424 893	-474 341
Summa fritt eget kapital		-1 684 486	-1 145 652
SUMMA EGET KAPITAL		57 053 394	57 478 288
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 335 000	10 725 000
Summa långfristiga skulder		5 335 000	10 725 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 400 000	5 065 000
Leverantörsskulder		77 123	128 347
Övriga kortfristiga skulder		715	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	151 870	158 973
Summa kortfristiga skulder		10 629 708	5 352 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 018 102	73 555 608

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	65 374	-183 606
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	726 816	724 884
	792 190	541 278
Erhållen ränta	7 160	5 500
Erlagd ränta	-510 569	-323 293
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	288 781	223 485
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 270	-82 872
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-44 470	-15 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	215 041	125 080
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-33 100	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 100	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-55 000	-178 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-55 000	-178 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	126 941	-53 670
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	394 936	448 606
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	521 877	394 936

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Klöver 11 Visby 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 %
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 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	1 208 520	929 640
Hysesintäkter p-plats	86 400	76 973
Kallvatten	0	2 488
Kallvatten, moms	28 160	27 680
Varmvatten	2 453	4 137
Varmvatten, moms	33 465	41 717
El	0	8 665
El, moms	110 677	113 386
Elintäkter laddstolpe moms	1 288	0
Uppvärmning	0	2 686
Uppvärmning, moms	50 885	46 223
Dröjsmålsränta	66	0
Pantsättningsavgift	1 098	525
Överlåtelseavgift	4 299	2 626
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	15 854	29 737
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	1 543 361	1 286 483

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	30 273
Övriga intäkter	0	30 112
Summa	0	60 385

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	6 571	4 403
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	-4 880
Städning enligt avtal	13 584	19 330
Besiktningar	3 950	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	11 875	0
Gårdkostnader	3 684	10 647
Gemensamma utrymmen	2 260	2 236
Sopphantering	7 155	6 750
Snöröjning/sandning	25 052	41 003
Serviceavtal	30 531	56 618
Fordon	0	225
Förbrukningsmaterial	15 907	28 237
Summa	120 569	164 569

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	349
Bostadsrättslägenheter	6 128	0
Dörrar och lås/porttele	58 418	0
Ventilation	0	17 141
Elinstallationer	0	6 863
Hissar	1 850	0
Summa	66 396	24 352

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	138 275	194 828
Uppvärmning	161 511	91 128
Vatten	101 970	97 111
Sophämtning/renhållning	50 254	46 824
Summa	452 010	429 891

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	4 459	29 586
Bredband	12 756	12 756
Summa	17 215	42 342

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 475	1 315
Tele- och datakommunikation	2 438	0
Inkassokostnader	1 538	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 000	19 000
Styrelseomkostnader	1 495	0
Fritids och trivselkostnader	2 884	768
Föreningskostnader	542	5 773
Förvaltningsarvode enl avtal	41 090	39 414
Överlåtelsekostnad	6 018	3 676
Pantsättningskostnad	6 020	1 576
Administration	11 656	1 151
Konsultkostnader	0	66 982
Bostadsrätterna Sverige	0	4 780
Summa	94 156	144 435

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Löner till kollektivanst	750	0
Arbetsgivaravgifter	76	0
Summa	826	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	497 427	294 889
Dröjsmålsränta	0	942
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	96
Övriga finansiella kostnader	0	308
Summa	497 427	296 235

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 480 000	74 480 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 480 000	74 480 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 449 771	-724 887
Årets avskrivning	-724 884	-724 884
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 174 655	-1 449 771
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	72 305 345	73 030 229
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 991 325</i>	<i>1 991 325</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	4 980 000	4 980 000
Summa	37 980 000	37 980 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	0	0
Inköp	33 100	0

Utgående anskaffningsvärde	33 100	0
-----------------------------------	---------------	----------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	0	0
Avskrivningar	-1 932	0

Utgående avskrivning	-1 932	0
-----------------------------	---------------	----------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

31 168	0
---------------	----------

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	305	30 524
Momsavräkning	63 672	47 569
Transaktionskonto	173 615	156 764
Borgo räntekonto	348 262	238 172
Summa	585 854	473 029

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	49 048	0
Upplupna intäkter	29 173	26 918
Summa	78 221	26 918

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-12-28	2,95 %	4 996 250	5 010 000
SEB	2025-12-28	1,27 %	5 376 250	5 390 000
SEB	2026-12-28	3,67 %	5 362 500	5 390 000
Summa			15 735 000	15 790 000
Varav kortfristig del			10 400 000	5 065 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 460 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	24 091	21 244
Uppl kostnad Värme	15 289	14 055
Uppl kostn räntor	1 472	14 614
Förutbet hyror/avgifter	111 018	109 060
Summa	151 870	158 973

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 120 000	16 120 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Anita Wickman
Styrelseledamot

Margareta Berit Gunilla Närström
Kassör

Per-Anders Karlsson
Ordförande

Samuel Melander
Sekreterare

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

Malin Wickman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.03.2025 14:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 19.03.2025 11:16

DOCUMENT ID:

S1kcFMu3ke

ENVELOPE ID:

rkmAYtGuh1g-S1kcFMu3ke

DOCUMENT NAME:

Brf Klöver 11 Visby, 769638-7104 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN PER-ANDERS KARLSSON per.anders.carlsson@outlook.com	Signed Authenticated	19.03.2025 11:23 19.03.2025 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.187
2. Margareta Berit Gunilla Närström maggan1947narstrom@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 11:59 19.03.2025 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.208.122
3. SAMUEL MELANDER dosser@live.se	Signed Authenticated	19.03.2025 12:08 19.03.2025 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.152.190
4. ANITA WICKMAN aniwic@icloud.com	Signed Authenticated	19.03.2025 13:55 19.03.2025 13:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.245
5. MALIN BRITT JOHANNA WICKMAN malin.wickman@mwrevision.se	Signed Authenticated	19.03.2025 14:33 19.03.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.148.251

* 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 Bostadsrättsföreningen Klöver 11 i Visby

Org.nr 769638-7104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klöver 11 i Visby 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, 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.

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 Bostadsrättsföreningen Klöver 11 i Visby 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.

Visby

Malin Wickman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.03.2025 14:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 19.03.2025 11:16

DOCUMENT ID:

HJWJ9YM_hkl

ENVELOPE ID:

H1z0FKz_h1g-HJWJ9YM_hkl

DOCUMENT NAME:

RB Brf Klöver 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN BRITT JOHANNA WICKMAN	 Signed	19.03.2025 14:32	eID	Swedish BankID
malin.wickman@mwrevision.se	Authenticated	19.03.2025 14:31	Low	IP: 92.35.148.251

* 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