



Välkommen till årsredovisningen för Brf Klöver

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-10 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KLÖVERN 1	1991	Strängnäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus och 12 småhus.

Värdeåret är 1992.

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

Styrelsens sammansättning

Urszula Funek	Ordförande
Aleksandra Wentowska	Styrelseledamot
Amira Karlsson	Styrelseledamot
Marlin Brown	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Denice Nyström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2008-2009** ● Byte till Fjärrvärme stadsnät
- 2008-2010** ● Lagning rötskadat virke
Målning fasader mm
- 2012** ● Uppfräschning av infarten till område - Utförts av medlemmarna
- 2015** ● Målning och underhåll av lekplats - Utförts av medlemmarna
Uppröjning kring parkeringarna - Utfört av medlemmarna
- 2016-2017** ● Reparation av trasig ventilation - Garantiärende
Service av ventilationssystem - Samtliga hus servade
- 2017** ● Målning av radhus - Radhus 120
Fasaddelar & detaljer - Utförs samtidigt som målning 2017
- 2018** ● Målning av radhus - Radhus 118
- 2019** ● OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll utförd
- 2019-2020** ● Ventilationsaggregat - 4 utbytta efter haveri
- 2020** ● Målning av fönster, dörrar - Uppskjutet från 2014
Belysning garage - byte till led belysning
- 2022** ● Tillträde till nytt soprum
- 2023** ● Uppröjning kring parkeringarna och föreningens område - Utfört av medlemmarna
Energideklaration
OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll utförd
- 2024** ● Installation av insektsnät på uteluftgaller i fasad
Renovering av lekparken
Rensning av ventilationssystemet hos alla medlemmar
Radonfläktbyte 3 st
Fasadrenovering Skördevägen 120 F
Ventilationsaggregat byte 12 st

- 2025**
- Avloppsspölning hos alla medlemmar
 - Besiktning Anticimex hos alla medlemmar
 - Ommålning parkeringslinjer på parkeringsplatser
 - Ventilationsaggregat byte 3 st
 - Takrengöring hos samtliga medlemmar
 - Installation av en klätterställning för mindre barn
 - Plantering av tujor på lekparken
 - Ventilationsaggregat årlig service, radonfläkt genomgång och filter byte

Planerade underhåll

- 2026**
- Asfaltering av en del av föreningen väg
 - Reparation av tak hos 120 E
 - OVK- Obligatorisk Ventilationskontroll
 - Radonfläkt byte hos 10 st villor

Avtal med leverantörer

Anticimex	Trygghetspaket
J.J. Bygg & Vent AB	Ventilationsaggregat service avtal
SBC Sveriges BosdadsrättsCentrum AB	Underhållsplan
SBC Sveriges BosdadsrättsCentrum AB	Flerårsbudget
SBC Sveriges BosdadsrättsCentrum AB	Lägenhetsförteckning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Kravhantering
Securitas	Parkeringsbevakning
SEVAB	Vatten
Solör bioenergi	Fjärrvärme
Styrelsen	Teknisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vid årsstämman den 11 maj beslutades att styrelsens arvode höjs med 10 procent.

Föreningens avsättning till fonden höjdes till 40 500 kronor från och med den 1 januari 2025.

Under året har föreningen övergått till redovisning enligt K3-regelverket.

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att medlemsavgiften höjs med 5 procent från och med den 1 januari 2026.

Styrelsen har även påbörjat införandet av indirekt IMD-fakturering av vatten.

Förändringar i avtal

Inga förändringar har skett i de befintliga avtal.

Övriga uppgifter

Styrelsen har beslutat att signera ventilations aggregat service avtal med J.J. Bygg & Vent AB.

Styrelsen har under juni 2025 uppdaterat föreningens stadgar, vilket godkändes av medlemmarna vid extra föreningsstämma.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 462 059	2 385 573	2 200 364	2 134 592
Resultat efter fin. poster	275 608	635 660	418 778	470 209
Soliditet (%)	7	5	1	-
Yttre fond	2 435 924	2 079 555	1 723 186	1 618 650
Taxeringsvärde	34 912 000	34 912 000	27 684 000	27 684 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	845	816	748	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	95,0	94,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 549	4 656	4 791	4 927
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 549	4 656	4 791	4 927
Sparande / kvm totalyta, kr	313	340	293	402
Elkostnad / kvm totalyta, kr	13	13	15	12
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	3
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	82	79	53	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	95	92	68	65
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,17	3,52	1,68	-
Räntekänslighet (%)	5,38	5,70	6,41	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för vatten (totalt 168 000 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 621 014	-	-	1 621 014
Fond, yttre underhåll	2 079 555	-	356 369	2 435 924
Balanserat resultat	-3 588 566	635 660	-356 369	-3 309 275
Årets resultat	635 660	-635 660	274 380	274 380
Eget kapital	747 663	0	274 380	1 022 043

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 952 906
Årets resultat	274 380
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-356 369
Totalt	-3 034 895

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	201 500
Balanseras i ny räkning	-2 833 395

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 462 059	2 385 573
Övriga rörelseintäkter	3	-7 008	-7 008
Summa rörelseintäkter		2 455 051	2 378 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 062 303	-773 689
Övriga externa kostnader	9	-238 049	-141 114
Personalkostnader	10	-86 732	-77 530
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-389 472	-306 027
Summa rörelsekostnader		-1 776 556	-1 298 359
RÖRELSERESULTAT		678 494	1 080 206
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 650	17 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-404 537	-461 122
Summa finansiella poster		-402 887	-443 546
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		275 608	636 660
Skatt		-1 228	-1 000
ÅRETS RESULTAT		274 380	635 660

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	11 824 899	11 925 491
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 824 899	11 925 491
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 827 699	11 928 291
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 780	8 103
Övriga fordringar	15	434 622	782 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	57 957	52 631
Summa kortfristiga fordringar		509 358	842 756
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	1 745 500	1 300 000
Summa kortfristiga placeringar		1 745 500	1 300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		99 628	8 128
Summa kassa och bank		99 628	8 128
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 354 486	2 150 884
SUMMA TILLGÅNGAR		14 182 185	14 079 175

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 621 014	1 621 014
Fond för yttre underhåll		2 435 924	2 079 555
Summa bundet eget kapital		4 056 938	3 700 569
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 309 275	-3 588 566
Årets resultat		274 380	635 660
Summa ansamlad förlust		-3 034 895	-2 952 906
SUMMA EGET KAPITAL		1 022 042	747 663
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	5 869 979	5 949 011
Summa långfristiga skulder		5 869 979	5 949 011
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 731 507	6 947 111
Leverantörsskulder		142 009	24 513
Skatteskulder		36 252	21 632
Övriga kortfristiga skulder		10 134	8 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	370 262	380 650
Summa kortfristiga skulder		7 290 164	7 382 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 182 185	14 079 175

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	678 494	1 080 206
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	389 472	306 027
	1 067 966	1 386 233
Erhållen ränta	1 650	17 576
Erlagd ränta	-414 850	-392 424
Betald inkomstskatt	-1 228	-1 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	653 539	1 010 385
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 402	-62 760
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	133 580	57 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	782 717	1 005 474
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-288 880	-1 487 976
Förvärv av finansiella tillgångar	-592 500	-180 000
Avyttring av finansiella tillgångar	147 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-734 380	-1 667 976
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-294 636	-375 156
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-294 636	-375 156
ÅRETS KASSAFLÖDE	-246 299	-1 037 659
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	776 355	1 814 013
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	530 056	776 355

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Klöver är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,74 %
Yttertak	6,26 %
Fasader	6,26 %
Fönster	6,26 %
Stamledningar VA	2,78 %
Stamledningar Värme	1,04 %
Styr & övervakning	12,51 %
Ventilation	2,18 - 3,33 %
El	2,78 %
Restpost	2,78 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 173 644	2 140 700
Hysesintäkter p-plats	110 804	111 482
Vatten, moms	168 000	120 096
Påminnelseavgift	0	60
Pantsättningsavgift	2 940	5 682
Överlåtelseavgift	5 843	7 165
Administrativ avgift	833	392
Öres- och kronutjämnning	-5	-4
Summa	2 462 059	2 385 573

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	-7 008	-7 008
Summa	-7 008	-7 008

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	15 000	0
Besiktningar	3 125	3 744
Myndighetstillsyn	0	1 500
Gårdkostnader	1 992	0
Garage/parkering	640	757
Snöröjning/sandning	8 907	15 238
Serviceavtal	49 500	0
Fordon	337	14 614
Förbrukningsmaterial	20 710	736
Summa	100 211	36 589

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 073	3 360
Dörrar och lås/porttele	25 750	2 917
Ventilation	0	6 510
Tak	1 250	0
Fasader	0	17 500
Mark/gård/utemiljö	3 500	0
Garage/parkering	25 000	2 400
Summa	64 573	32 687

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	46 250	0
Ventilation	5 625	0
Tak	149 625	0
Summa	201 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	37 205	35 861
Vatten	227 302	218 717
Sophämtning/renhållning	40 505	45 106
Summa	305 012	299 684

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	140 578	168 792
Skadedjursförsäkring	23 581	18 137
Självrisk	0	1 500
Fastighetsskatt	226 848	216 300
Summa	391 007	404 729

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 583	3 321
Juridiska åtgärder	96 250	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	25 000
Styrelseomkostnader	0	789
Fritids och trivselkostnader	921	0
Föreningskostnader	2 065	2 553
Förvaltningsarvode enl avtal	64 704	75 403
Överlåtelsekostnad	8 233	12 036
Pantsättningskostnad	4 410	7 740
Korttidsinventarier	0	3 379
Administration	13 807	4 767
Konsultkostnader	20 077	6 125
Summa	238 049	141 114

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	66 000	59 000
Arbetsgivaravgifter	20 732	18 530
Summa	86 732	77 530

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	404 531	461 122
Kostnadsränta skatter och avgifter	6	0
Summa	404 537	461 122

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 712 003	21 224 027
Årets inköp	288 880	1 487 976
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 000 883	22 712 003
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 786 512	-10 480 484
Årets avskrivning	-389 472	-306 028
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 175 984	-10 786 512
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 824 899	11 925 491
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>242 740</i>	<i>242 740</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 788 000	26 788 000
Taxeringsvärde mark	8 124 000	8 124 000
Summa	34 912 000	34 912 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	263 489	263 489
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	263 489	263 489
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-263 489	-263 489
Utgående ackumulerad avskrivning	-263 489	-263 489
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 194	313
Momsavräkning	0	13 482
Transaktionskonto	292 821	211 691
Borgo räntekonto	137 607	556 536
Summa	434 622	782 022

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 261	7 445
Förutbet försäkr premier	47 696	45 186
Summa	57 957	52 631

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Handelsbanken fonder	2 007 825	1 745 500	1 300 000
Summa	2 007 825	1 745 500	1 300 000

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-07-30	2,39 %	1 789 623	1 949 623
Handelsbanken	2027-07-30	3,41 %	4 285 108	4 329 860
Handelsbanken	2026-01-30	3,05 %	4 311 955	4 356 639
Stadshypotek	2026-03-03	3,00 %	2 214 800	2 260 000
Summa			12 601 486	12 896 122
Varav kortfristig del			6 731 507	6 947 111

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 128 306 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	176	0
Uppl kostn el	3 873	3 949
Uppl kostn räntor	58 385	68 698
Uppl kostn vatten	23 827	35 677
Uppl kostnad Sophämtning	3 433	3 439
Uppl kostnad arvoden	51 506	49 506
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 183	15 555
Förutbet hyror/avgifter	212 879	203 826
Summa	370 262	380 650

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 057 000	21 057 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

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

Denice Nyström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 13:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 08:05

DOCUMENT ID:

HJ0HUwAq-x

ENVELOPE ID:

ByarUvCc-x-HJ0HUwAq-x

DOCUMENT NAME:

Brf Klöver, 716424-0603 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

e7ccd6bf6b27499ff52f04ddcc198508fc0a974bb310d29
32c4c3a116cc41880c95891cba52dea574d58722590cf6
e026f7f26b73edb2bea5365a27806eedb95

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

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALEKSANDRA AGNIESZKA WENTOWSKA aleksandrawentowska@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 08:10 23.03.2026 08:09	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.37.94
2. AMIRA KARLSSON amira.karlsson88@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 13:51 25.03.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. URSZULA FUNEK urszula1985@yahoo.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 13:54 25.03.2026 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.114.89
4. DENICE NYSTRÖM denice.nystrom@radek.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 13:56 25.03.2026 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.241.170

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klöver

Org.nr 716424-0603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klöver för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Brf Klöver för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna datum enligt elektronisk underskrift

Denice Nyström
auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 16:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 23.03.2026 08:05

DOCUMENT ID:

rkprUw0c-l

ENVELOPE ID:

B1TH8wR9bl-rkprUw0c-l

DOCUMENT NAME:

RB Brf Klöver 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

fb310bbf7b7963fd6a5f9fe89dc0aa339b016fd905fc292d
9fa3cc0c4e76638cea61eeab13f428a095e753343a4987f
674fa9c7fb49f1d34c4a6d7b80274836c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DENICE NYSTRÖM denice.nystrom@radek.se	 Signed	26.03.2026 16:13	eID	Swedish BankID

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

Attachments

No attachments related to this 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