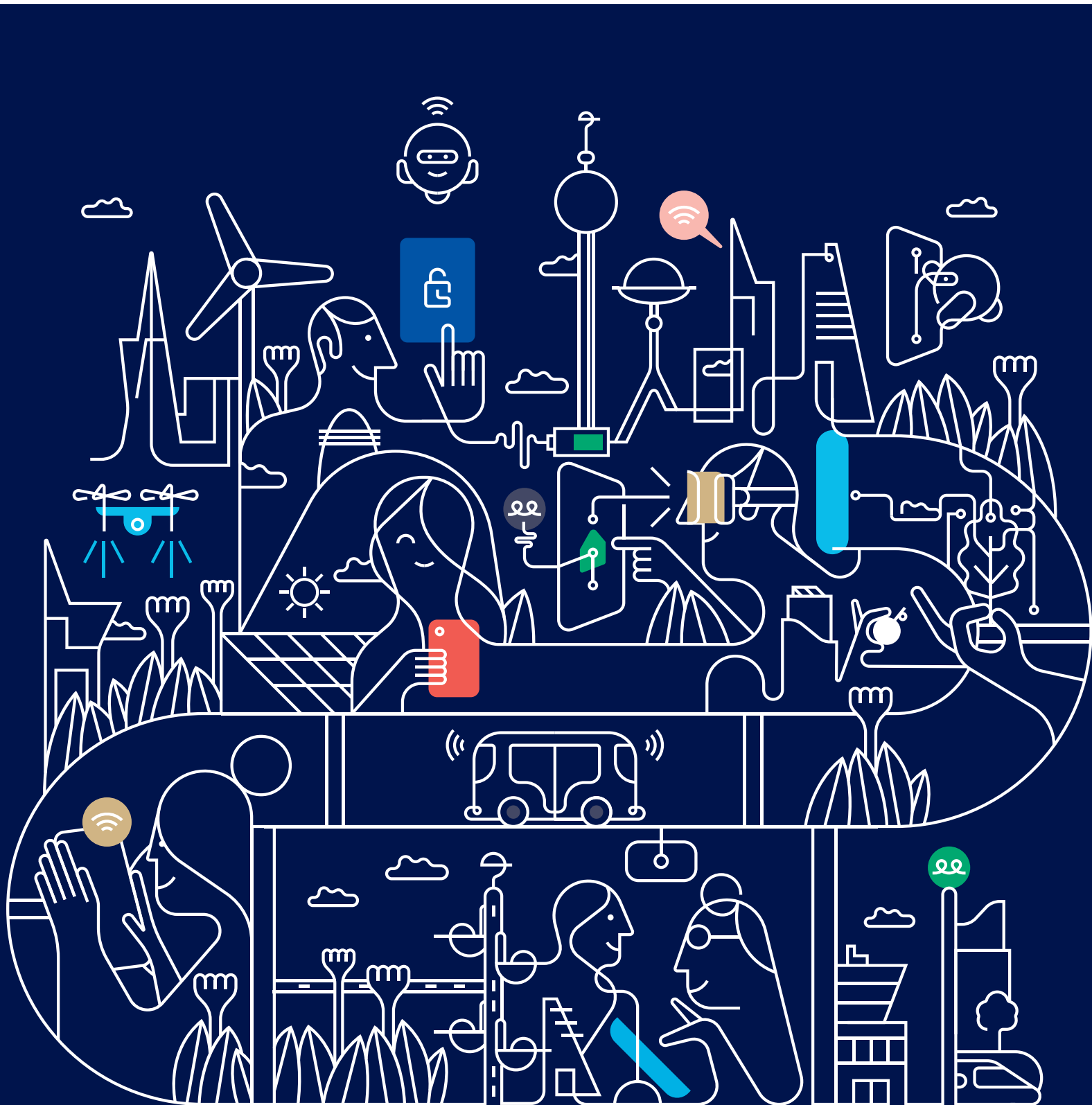




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Klövern



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klöver

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jimmy Högström	Ordförande	Avgått under året
Catrin Ellinor Johannesson	Ledamot	
Sara Thorslund	Ordförande	
Mikael Torgimsson	Ledamot	
Maria Dyrvik	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Caroline Swartström	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
---------------------	------------------	--------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KLÖVERN 1	1991	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

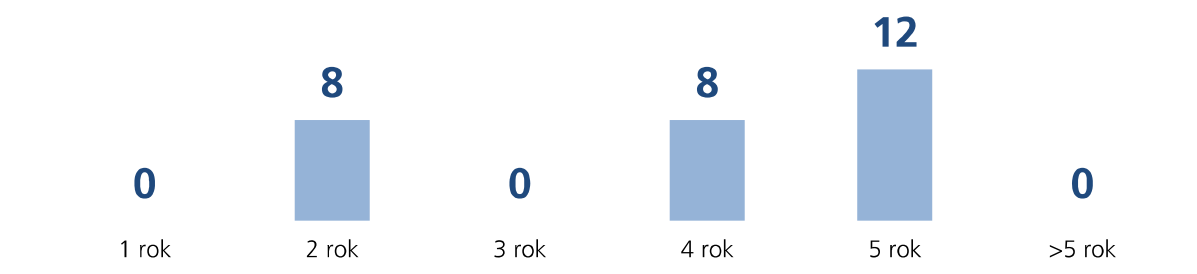
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus och 12 småhus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 770 m², varav 2 770 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Redskapsbod
Soprum
Garage

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster, dörrar	2020	Uppskjutet från 2014
Belysning garage	2020	byte till led belysning
OVK	2019	Obligatorisk Ventilationskontroll utförd
Ventilationsaggregat	2019 - 2020	4 utbytta efter haveri
Målning av radhus	2018	Radhus 118
Målning av radhus	2017	Radhus 120
Fasaddelar & detaljer	2017	Utförs samtidigt som målning 2017
Reparation av trasig ventilation	2016 - 2017	Garanti ärende
Service av ventilationssystem	2016 - 2017	Samtliga hus servade
Målning och underhåll av lekplats	2015	Utförts av medlemmarna
Uppröjning kring parkeringarna	2015	Utfört av medlemmarna
Uppfräschning av infarten till område	2012	Utförts av medlemmarna
Målning fasader mm	2008 - 2010	
Lagning rötskadat virke	2008 - 2010	
Byte till Fjärrvärme stadsnät	2008 - 2009	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterdörrar - Trä	2019-2023	Enl. underhållsplan
Lagning av skadat virke	2022-2023	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

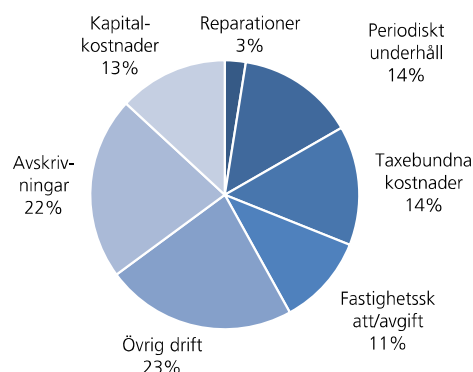
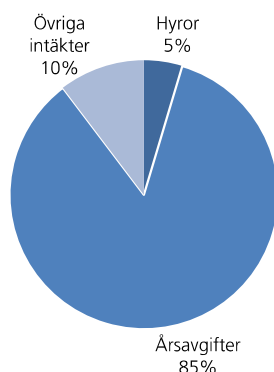
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kravhantering	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trygghetspaket	Anticimex
Parkeringsbevakning	Securitas
Fjärrvärme	SEVAB
Vatten	SEVAB
Underhållsplan 2013-2032	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Flerårsbudget 2013-2023	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 279 910	2 714 862
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 241 134	4 986 929
Finansiella intäkter	4 407	247
Ökning av kortfristiga skulder	38 684	0
	2 284 224	4 987 177
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 150 742	4 397 291
Finansiella kostnader	232 894	209 999
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	190 746	141 083
Minskning av långfristiga skulder	352 814	296 908
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 376 847
	1 927 196	6 422 128
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 636 939	1 279 910
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	357 029	-1 434 951

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	688	693	693	693
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 927	5 054	5 161	5 268
Elkostnad/m ² totalyta	12	19	14	18
Värmekostnad/m ² totalyta	3	2	2	3
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	51	58	53
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	76	80	101
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	470	-12	-354	528
Nettoomsättning (tkr)	2 135	2 137	2 160	2 163

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 770 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 621 014	0	0	1 621 014
Fond för yttre underhåll	1 618 650	356 369	-128 725	1 391 006
S:a bundet eget kapital	3 239 664	356 369	-128 725	3 012 020
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 016 649	-356 369	116 915	-3 777 195
Årets resultat	470 209	470 209	11 810	-11 810
S:a fritt eget kapital	-3 546 439	113 840	128 725	-3 789 005
S:a eget kapital	-306 776	470 209	0	-776 985

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	470 209
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 660 280
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-356 369
summa balanserat resultat	-3 546 439

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

251 833
-3 294 606

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 134 592	2 137 093
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 542	2 849 836
Summa rörelseintäkter		2 241 134	4 986 929

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-961 279	-4 174 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 153	-262 161
Personalkostnader	Not 6	-47 310	39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-391 696	-391 696
Summa rörelsekostnader		-1 542 438	-4 788 987

RÖRELSERESULTAT

698 696 **197 942**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 407	247
Räntekostnader och liknande resultatposter	-232 894	-209 999
Summa finansiella poster	-228 487	-209 752

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

470 209 **-11 810**

ÅRETS RESULTAT

470 209 **-11 810**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	11 135 235	11 526 931
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 135 235	11 526 931
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 138 035	11 529 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15 720	8 935
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 632 940	1 271 950
Summa kortfristiga fordringar		1 648 660	1 280 885
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	940 000	760 000
		940 000	760 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 128	8 128
Summa kassa och bank		8 128	8 128
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 596 788	2 049 013
SUMMA TILLGÅNGAR		13 734 823	13 578 744

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 621 014	1 621 014
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 618 650	1 391 006
Summa bundet eget kapital		3 239 664	3 012 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 016 649	-3 777 195
Årets resultat		470 209	-11 810
Summa fritt eget kapital		-3 546 439	-3 789 005
SUMMA EGET KAPITAL		-306 776	-776 985
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 011 278	9 233 991
Summa långfristiga skulder		11 011 278	9 233 991
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 635 156	4 765 257
Leverantörsskulder		101 008	50 643
Skatteskulder		25 065	20 865
Övriga skulder		0	5 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	269 092	279 667
Summa kortfristiga skulder		3 030 321	5 121 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 734 823	13 578 744

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 906 440	1 918 448
Hyror parkering	102 930	98 674
Vattenintäkter moms	119 262	120 038
Parkering	2 163	0
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Öresutjämning	-67	-67
	2 134 592	2 137 093

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	99 243	2 843 244
Övriga intäkter	7 299	6 592
	106 542	2 849 836

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	23 438	19 963
	Myndighetstillsyn	0	11 436
	Garage/parkering	612	612
	Gård	0	2 883
	Förbrukningsmateriel	14 268	655
	Fordon	0	65
		38 318	35 614
	Reparationer		
	VVS	0	12 924
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 391
	Ventilation	15 913	4 600
	Tak	4 093	0
	Skador/klotter/skadegörelse	23 677	2 888 682
	Vattenskada	0	440 810
		43 683	3 360 407
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	77 500	0
	Värmeanläggning	152 070	0
	Ventilation	0	128 725
	Mark/gård/utemiljö	22 263	0
		251 833	128 725
	Taxebundna kostnader		
	El	33 091	52 239
	Värme	7 549	4 167
	Vatten	138 573	140 001
	Sophämtning/renhållning	65 954	51 962
	Grovsopor	9 060	17 804
		254 227	266 173
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	179 160	193 779
		179 160	193 779
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	194 058	189 858
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	961 279	4 174 556
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	1 251
	Medlemsinformation	-800	0
	Juridiska åtgärder	180	13 313
	Inkassering avgift/hyra	1 338	0
	Hysesförluster	2 164	12 879
	Revisionsarvode extern revisor	39 420	23 718
	Föreningskostnader	313	552
	Fritids- och trivselkostnader	130	363
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	70 350	68 828
	Administration	10 986	14 398
	Konsultarvode	9 185	121 960
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 900
	OBS konto	2 950	0
		142 153	262 161

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	-30 000
	Sociala kostnader	11 310	-9 426
		47 310	-39 426
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	308 571	308 571
	Förbättringar	83 125	83 125
		391 696	391 696
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 224 027	33 224 027
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 224 027	33 224 027
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 697 096	-9 305 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-391 696	-391 696
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 088 792	-9 697 096
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-12 000 000	-12 000 000
	Utgående nedskrivning	-12 000 000	-12 000 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 135 235	11 526 931
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	242 740	242 740
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 228 000	18 168 000
	Taxeringsvärde mark	6 456 000	5 148 000
		27 684 000	23 316 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 684 000	23 316 000
		27 684 000	23 316 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	263 489	263 489
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	263 489	263 489
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-263 489	-263 489
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-263 489	-263 489
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	174	168
	Momsavräkning	3 955	0
	Klientmedel hos SBC	620 273	589 645
	Räntekonto hos SBC	1 008 538	682 137
		1 632 940	1 271 950

Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Nominellt värde	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31
	Handelsbanken fonder	0	940 000	960 439
			940 000	0
				760 000

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 391 006	2 523 037
	Reservering enligt stadgar	356 369	356 369
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-128 725	-1 488 400
	Vid årets slut	1 618 650	1 391 006

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,330 %	2 260 000	2 260 000	2023-09-01
Handelsbanken	2,390 %	2 521 063	2 806 783	2027-07-30
Handelsbanken	0,890 %	4 419 364	4 464 116	2024-07-30
Handelsbanken	1,380 %	0	4 468 349	Löst
Handelsbanken	2,670 %	4 446 007	0	2024-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		13 646 434	13 999 248	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 635 156	-4 765 257	
		11 011 278	9 233 991	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 510 654 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 057 000	21 057 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	48 000	60 000
	Sociala avgifter	15 082	18 852
	Ränta	36 382	28 079
	Avgifter och hyror	169 628	172 736
		269 092	279 667

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Strängnäs den / 2023

Sara Thorslund
Ordförande

Catrin Ellinor Johannesson
Ledamot

Mikael Torggrimsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Grant Thornton Sweden AB

Caroline Swartström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klöver

Org.nr. 716424 - 0603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klöver för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Klövers finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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.

Styrelsen ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Bostadsrättsföreningen Klöver för år 2022 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 Bostadsrättsföreningen Klöver 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.

Västerås, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Caroline Swartström
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se