



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Klöver i Norsborg



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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



# STYRELSEN FÖR HSB Brf Klöver

Org. nr: 716416–4183

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret



|                                                                                   | NYCKELTAL                     | DEFINITION                                                                                                                | VARFÖR?                                                                              | RIKTVÄRDEN/SKALA                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Sparande</b><br>147 kr/kvm | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar. | Högt = > 301 kr/kvm<br>Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm<br>Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm<br>Mycket lågt = < 120 kr/kvm |

#### Styrelsens kommentarer

Sparandet är måttligt enligt HSB:s riktvärde och anses vara tillfredställande. Sparandet har varit mindre under år 2020 på grund av de stora kostnaderna för vattenskador.

|                                                                                   |                                        |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <b>Investeringsbehov</b><br>184 kr/kvm | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta) | För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven. |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

#### Styrelsens kommentarer

Investeringsbehovet har blivit lägre än förra året då föreningen redan gjorde en del investeringar under år 2020.

|                                                                                     |                                      |                                                                  |                                                                                                                                                          |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Skuldsättning</b><br>3 336 kr/kvm | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov. | Låg = < 3 000 kr/kvm<br>Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm<br>Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm<br>Mycket hög = > 15 001 kr/kvm |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen ligger i det normala intervallet.

|                                                                                     |                               |                                                                                                       |                                                                                                                                                          |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Räntekänslighet</b><br>4 % | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika. | Låg = < 5 %<br>Normal = 5 – 9 %<br>Hög = 9 – 15 %<br>Mycket hög = > 15 % |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|

#### Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten är lågt enligt HSB:s riktvärden.

|                                                                                     |                                    |                                                                               |                                                                               |                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Energikostnad</b><br>234 kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Styrelsens kommentarer

Föreningens kostnader bedöms vara rimliga och kostnaden har blivit mindre i förhållande till förra året.

|                                                                                   |                       |                                                                                                    |                                                                              |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|  | <b>Tomträtt</b><br>JA | Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken) | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar. | Ja eller nej |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|

#### Styrelsens kommentarer

Föreningen har tomträttsavtal som omsätts år 2022.

|                                                                                   |                                |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>Årsavgift</b><br>825 kr/kvm | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) | Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg. | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar. |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

#### Styrelsens kommentarer

Styrelsen anser att årsavgifterna väl täcker föreningens behov.

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*

*Färgerna i tabellen är endast en färgsättning som ej har någon koppling till nyckeltalens värde.*



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Klöver i Norsborg

Org.nr. 716416-4183

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01-2020-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka-kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-12-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens samtliga lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt Klöver 1, 2, 3, 7 och 11 samt Hallunda 4:23 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1975. Nuvarande tomträttsavtal löper fram till och med september 2022.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| Antal | Benämning              | Total yta (kvm) |
|-------|------------------------|-----------------|
| 444   | bostäder (bostadsrätt) | 27 160          |
| 4     | bostäder (hyresrätt)   | 184             |
| 4     | lokaler (hyresrätt)    | 566             |
| 297   | p-platser              |                 |
| 40    | garageplatser          |                 |

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-09. På stämman deltog 91 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 445 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem. Stämman avhölls med stöd av Lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor och tillämpning av 27 §, som ger styrelsen rätt att besluta att medlemmarna inte ska närvara vid stämman personligen, vilket styrelsen fattade beslut om den 22 maj 2020. Medlemmarna röstade med hjälp av poströstning för att undvika spridningen av Covid-19.

N

MA

E

## Styrelse

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Firas Danil      | ordförande                      |
| Lars Mohlin      | vice ordförande                 |
| Eric Ramtri      | sekreterare                     |
| Hilkka Heinonen  | ledamot                         |
| Mattias Abraham  | ledamot                         |
| Natalia Juntunen | ledamot                         |
| Lena Ingren      | ledamot utsedd av HSB Södertörn |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Firas Danil, Mattias Abraham, Hilkka Heinonen och Eric Ramtri.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Revisor har varit Tomas Erlandsson med Blagojce Kasapovski som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Marijana Stankovic som ordförande, samt Henrik Borg.

## Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Firas Danil, Natalia Juntunen, och Hilkka Heinonen med Lars Mohlin, Mattias Abraham, och Eric Ramtri som suppleanter.

## Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatörer: Mattias Abraham.

Styrelseledamöterna har gått ett antal kurser i HSB:s regi såsom introduktion till styrelsearbete, ledarskapsutveckling, grundläggande ekonomi, årsredovisning, försäkringsjuridik i praktiken och systematiskt brandskyddsarbete.

Fritidskommittén: Hilkka Heinonen, Marjatta Sillanpää, Nicoleta Sillion och Rami Leipälä.

Fritidskommittén har under det gångna året haft ett begränsat antal aktiviteter. Under året 2020 är det inte mycket som varit sig likt. I början av året då restriktionerna har varit lättare har fritidskommittén haft julgransplundring, korvgrillning på gården, datahjälp i fritidslokalen, finskspråkig läsgrupp, alla hjärtans dag tema på kontakten och temakväll inför internationella kvinnodag. När restriktionerna från folkhälsomyndigheten blev hårdare var fritidskommittén tvungen att begränsa sin verksamhet. Fritidskommittén har därmed haft enstaka utomhusaktiviteter såsom såpbubblor och promenader. Under alla aktiviteter har hänsyn tagits till restriktionerna från folkhälsomyndigheten.

## Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södertörn. Renhållning har skötts av Eds Städfirma.

Arvode till styrelsen och förtroendevalda inklusive sociala avgifter har utgått med 622 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

| Leverantör      | Avtalstyp                      |
|-----------------|--------------------------------|
| HSB Södertörn   | Ekonomisk förvaltning          |
| HSB Södertörn   | Teknisk förvaltning            |
| HSB Södertörn   | Mark och fastighetsskötsel     |
| Anticimex       | Skadedjursbekämpning           |
| LOS Energy AB   | Elavtal                        |
| SFAB            | Fjärrvärme                     |
| Botkyrka kommun | Vatten                         |
| SRV             | Sophantering                   |
| Telenor         | Bredband och telefoni          |
| Com Hem         | TV                             |
| Folksam         | Fastighetsförsäkringar         |
| EKAB            | Snöröjning                     |
| P-Service       | Parkeringar                    |
| BST AB          | Systematiskt brandskyddsarbete |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

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

Under år 2020 har styrelsen varit lite restriktiv med att göra stora underhåll med tanke på att stamreoveringen kommer att ha en stor påverkan på fastigheterna samt på föreningens ekonomi. Styrelsen ingick ett avtal med Anticimex för bekämpning av skadedjur på Brf Klöver. Styrelsen genomförde en lekplatsbesiktning och även utförde en energikartläggning för föreningen. Dessutom gjorde styrelsen nödvändiga reoveringar såsom byte av el centralen och relining av rör och avlopp i föreningens lokal som hyrs ut till pizzerian. Vidare beslutade styrelsen att flytta luftintaget på Linvägen jämna för att få bättre ventilation i lägenheterna. Dessutom planerade styrelsen arbete med mark och trädgård. Styrelsen anlidade entreprenörer för gallring och beskärning av träd och vissa buskar i enlighet med föreningens trädvårdsplan, borttagning av sly bakom garaget vid Klövervägen, omplantering av rabatten på Linvägen jämna och ställde i ordning julbelysningen på Klövervägen. I Brf Klöver jobbar vi med Systematiskt Brandskydds Arbete (SBA), vilket innebär att vi har rutiner, gör kontroller och arbetar aktivt med verksamhetslokalerna på ett systematiskt sätt.

Med hjälp av projektledarna på HSB Södertörn har styrelsen tagit många beslut angående stambytet. Styrelsen beslutade att anlita Proplatt AB som kommer under de kommande två till tre åren genomföra stambyte och badrumsreoveringar i samtliga lägenheter på Brf Klöver.

Styrelsens rörliga del av arvodet var något högre under år 2020 på grund av projekteringen av stambytet. Kostnaden för projektet är cirka 145 miljoner kronor och därmed krävs det omfattande planering. Utvalda personer från styrelsen deltog i flera projekteringsmöten under året, vilket har bidragit till en ökning av styrelsens rörliga arvode. Styrelsen räknar med att arvodet kommer att vara fortsatt högt under de kommande två åren eftersom representanter från styrelsen kommer att delta i många byggmöten med entreprenören och projektledare för stambytet.

NJ

MA

J.M.

F.D. 3

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-08-01. Vid besiktningen framkom att det fanns ett antal vattenskador som nu håller på att åtgärdas.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

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

| <u>Årtal</u> | <u>Åtgärd</u>            | <u>Belopp i tusental kronor</u> |
|--------------|--------------------------|---------------------------------|
| 2021–23      | Stambyte                 | 150 000 tkr                     |
| 2024         | Underhåll fasader        | 500 tkr                         |
| 2024         | Fläktaggregat renovering | 600 tkr                         |
| 2025         | Asfaltering              | 1 400 tkr                       |

Olika åtgärder kommer att genomföras i samband med stambytet till exempel byte av värmesystem och OVK. Styrelsen diskuterar en långsiktig underhållsplan. Eventuella förändringar skulle kunna förekomma på de ovanstående åtgärderna.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 825 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Föreningens hypotekslån uppgår på bokslutsdagen till 93 110 346 kr. Under året har föreningen amorterat 1 122 644 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 83 år.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god. Händer det inget oförutsett, som föreningen inte råder över, räknar vi med måttliga avgiftshöjningar även i framtiden. Styrelsen har tidigare på informationsmöten och med hjälp av informationsbladet som delades ut informerat samtliga boende om de beräknade avgiftshöjningar. Trots det omfattande renoveringsprojektet är föreningens ekonomi god. Beträffande avgiftshöjningar förväntas avgiften enligt prognosen att höjas med 3% under år 2022. Vi ser ständigt över våra kostnader i föreningen för att kunna bibehålla en sund ekonomi.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Eventuella räntehöjningar är alltid en risk för fastighetsägare samt höjda taxor på förbrukningar. Föreningen lånar i och med stambytet 145 000 000 kr och en ökning av räntan kommer i framtiden att drabba föreningen lite hårdare än vad det tidigare har gjort. Föreningen innehar fastigheten med tomträtt som snart löper ut. För tillfället är en ökning av tomträttsavgälden en osäkerhetsfaktor då denna ändring inte är fastställd och föreningen inte råder över det.

### **Miljö-, energi- och klimatarbete**

Energi- och miljöarbete utförs löpande med gott resultat. 

NJ  
MA  
F.O  
di

## Medlemsinformation

Under 2020 har totalt 47st överlåtelser skett. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 545 medlemmar.

### Flerårsöversikt

|                                              | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|----------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr | 897   | 884   | 878   | 863   | 863   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr       | 506   | 1 806 | 1 654 | 2 784 | 1 191 |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr | 825   | 801   | 801   | 787   | 787   |
| Vatten/m <sup>2</sup> totalyta, kr           | 47    | 42    | 43    | 39    | 38    |
| Elektricitet/m <sup>2</sup> totalyta, kr     | 66    | 78    | 73    | 67    | 82    |
| Uppvärmning/m <sup>2</sup> totalyta, kr      | 121   | 126   | 132   | 129   | 115   |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr     | 46    | 52    | 54    | 58    | 61    |
| Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr    | 3 336 | 3 377 | 3 418 | 3 211 | 3 096 |
| Saldo fond för yttre underhåll, tkr          | 8 286 | 8 500 | 8 085 | 7 381 | 7 029 |
| Soliditet %                                  | 18,9  | 18,6  | 17,1  | 16,8  | 15,3  |
| Sparande kr/m <sup>2</sup> *                 | 147   | 186   | 207   | 204   | 190   |
| Räntekänslighet                              | 4     | 4     | 4     | 4     | 4     |

\*Skälet till att sparande talet är lägre än tidigare år är de ökade kostnaderna för vattenskador, annars hade sparandet överstigit 200 kr/m<sup>2</sup>

### Förändring i eget kapital

|                                        | Insatser | Uppl.<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|----------------------------------------|----------|-------------------|------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                | 367 700  | 3 616 900         | 8 500 288        | 8 636 579              | 1 805 559         | 22 927 025 |
| <b>Resultatdisposition 2019</b>        |          |                   |                  |                        |                   |            |
| Reservering till yttre fond 2019       |          |                   | 1 100 000        | -1 100 000             |                   |            |
| lanspråktagande av yttre fond 2019     |          |                   | -1 197 037       | 1 197 037              |                   |            |
| Årets resultat balanserad i ny räkning |          |                   |                  | 1 805 559              | -1 805 559        |            |
| <b>Resultatdisposition 2020</b>        |          |                   |                  |                        |                   |            |
| Reservering till yttre fond 2020*      |          |                   | 1 300 000        | -1 300 000             |                   |            |
| lanspråktagande av yttre fond 2020*    |          |                   | -1 417 367       | 1 417 367              |                   |            |
| Årets resultat 2020                    |          |                   |                  |                        | 506 290           |            |
| Belopp vid årets slut                  | 367 700  | 3 616 900         | 8 285 884        | 10 656 542             | 506 290           | 23 433 316 |

\*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

AM FID N7  
5

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                                         | 10 539 175        |
| Reservering till fond för yttre underhåll                   | -1 300 000        |
| Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 1 417 367         |
| Årets resultat                                              | 506 290           |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                       | <b>11 162 832</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Balanseras i ny räkning | 11 162 832 ↗ |
|-------------------------|--------------|

MA NJ  
F.D di E

## RESULTATRÄKNING

2020-01-01  
2020-12-31

2019-01-01  
2019-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2      25 028 221      24 658 839

**Summa rörelseintäkter**

**25 028 221      24 658 839**

### Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3      -18 377 095      -16 859 184

Övriga externa kostnader

Not 4      -640 836      -643 881

Underhåll enligt plan

Not 5      -1 417 367      -1 191 037

Personalkostnader och arvoden

Not 6      -621 861      -542 499

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7      -2 186 961      -2 177 278

Övriga rörelsekostnader

Not 8      0      -2 197

**Summa rörelsekostnader**

**-23 244 121      -21 416 075**

### Rörelseresultat

**1 784 100      3 242 764**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

15 573      5 800

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 293 023      -1 443 005

Övriga finansiella poster

Not 9      -360      0

**Summa finansiella poster**

**-1 277 810      -1 437 205**

### Årets resultat

**506 290      1 805 559**

NJ  
MA  
di  
F.O  
7

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

|                                               |            |             |             |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|-------------|
| Byggnader                                     | Not 10, 16 | 108 115 986 | 109 881 009 |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 11     | 1 354 605   | 0           |
| Inventarier och installationer                | Not 12     | 86 631      | 37 504      |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | 109 557 223 | 109 918 513 |

**Finansiella anläggningstillgångar**

|                                                |        |     |     |
|------------------------------------------------|--------|-----|-----|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 500 | 500 |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | 500 | 500 |

**Summa anläggningstillgångar**

|             |             |
|-------------|-------------|
| 109 557 723 | 109 919 013 |
|-------------|-------------|

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 432 415   | 462 895   |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 7 611 863 | 7 079 882 |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 153 742   | 164 019   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 1 678 739 | 1 675 857 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | 9 876 760 | 9 382 653 |

|                             |        |           |           |
|-----------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kassa                       |        | 2 866     | 6 062     |
| Bank                        | Not 15 | 4 339 205 | 4 326 227 |
| <b>Summa kassa och bank</b> |        | 4 342 071 | 4 332 289 |

**Summa omsättningstillgångar**

|            |            |
|------------|------------|
| 14 218 831 | 13 714 942 |
|------------|------------|

**Summa tillgångar**

|             |             |
|-------------|-------------|
| 123 776 554 | 123 633 955 |
|-------------|-------------|

**Balansräkning**
**2020-12-31**
**2019-12-31**
**Eget kapital och skulder**
**Eget kapital**
*Bundet eget kapital*

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Insatser                         |  | 367 700           | 367 700           |
| Upplåtelseavgifter               |  | 3 616 900         | 3 616 900         |
| Fond för yttre underhåll         |  | 8 285 884         | 8 500 288         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>12 270 484</b> | <b>12 484 888</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             |  | 10 656 542        | 8 636 579         |
| Årets resultat                  |  | 506 290           | 1 805 559         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>11 162 832</b> | <b>10 442 138</b> |

**Summa eget kapital**
**23 433 317      22 927 027**
**Skulder**
*Långfristiga skulder*

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 16 | 52 917 597        | 76 162 771        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>52 917 597</b> | <b>76 162 771</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 40 202 825        | 18 080 285        |
| Medlemmarnas inre fond                       |        | 1 047 894         | 1 075 526         |
| Leverantörsskulder                           |        | 2 743 543         | 2 480 872         |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 17 | 77 163            | 53 918            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 | 71 049            | 94 021            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 3 283 165         | 2 759 535         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>47 425 639</b> | <b>24 544 157</b> |

**Summa skulder**
**100 343 236      100 706 928**
**Summa eget kapital och skulder**
**123 776 554      123 633 955**

NJ  
 MA  
 di  
 F.D  
 9

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 5-75 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

### Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

### Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 23 402 613 kr.

### Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 22 396 188               | 21 744 172               |
|       | Årsavgifter lokaler                                                  | 0                        | -27 036                  |
|       | Hysesintäkt bostäder                                                 | 151 920                  | 165 453                  |
|       | Hysesintäkt lokaler                                                  | 261 360                  | 258 144                  |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 846 204                  | 850 654                  |
|       | Hysesintäkt övrigt                                                   | 32 800                   | 26 400                   |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift el                                       | 1 105 493                | 1 243 080                |
|       | Övriga intäkter i verksamheten                                       | 43 360                   | 176 641                  |
|       | Intäkt andrahandsupplåtelse                                          | 9 002                    | 43 900                   |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 83 363                   | 95 542                   |
|       | Övriga fakturerade kostnader                                         | 18 000                   | 18 000                   |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 80 531                   | 63 889                   |
|       |                                                                      | <b>25 028 221</b>        | <b>24 658 839</b>        |

| Not 3 | Driftskostnader                  |                    |                    |
|-------|----------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | Reparationer                     | -2 726 591         | -894 730           |
|       | Sotning                          | -12 035            | -12 598            |
|       | El                               | -1 843 863         | -2 181 719         |
|       | Uppvärmning                      | -3 379 805         | -3 529 019         |
|       | Tomträttsavgäld                  | -1 043 400         | -1 043 400         |
|       | Vatten                           | -1 309 115         | -1 178 757         |
|       | Renhållning                      | -843 042           | -718 586           |
|       | Bevakningskostnader              | -40 204            | -41 324            |
|       | TV, bredband, iptelefoni         | -880 658           | -880 867           |
|       | Obligatoriska besiktningar       | -3 794             | -3 179             |
|       | Serviceavtal                     | -467 707           | -466 190           |
|       | Hissar serviceavtal & besiktning | -30 900            | -23 494            |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård  | -2 278 804         | -2 559 635         |
|       | Förvaltningskostnader            | -2 075 536         | -2 045 178         |
|       | Försäkringar                     | -525 632           | -505 381           |
|       | Fastighetsskatt                  | -685 694           | -662 449           |
|       | Övriga driftskostnader           | -230 315           | -112 678           |
|       |                                  | <b>-18 377 095</b> | <b>-16 859 184</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                      |                 |                 |
|-------|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       | Externt revisionsarvode                       | -24 000         | -23 000         |
|       | Kostnader överlåtelse och panter              | -97 771         | -87 805         |
|       | Föreningsverksamhet                           | -22 184         | 0               |
|       | Kontorsutrustning och -material               | -4 172          | -6 999          |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -29 483         | -26 274         |
|       | Konsulter                                     | 0               | -51 634         |
|       | Förbrukningsinventarier                       | -70 771         | -70 832         |
|       | Medlemsavgifter HSB                           | -225 560        | -225 560        |
|       | Stämma och styrelse                           | -85 244         | -108 896        |
|       | Arrende, hyra, leasing                        | -81 651         | -42 882         |
|       |                                               | <b>-640 836</b> | <b>-643 881</b> |

MA NJ  
LM F.D di 11



| Not 5 Underhåll enligt plan     |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Underhåll lokaler               | 0                 | -117 830          |
| Underhåll installationer        | -644 073          | -374 298          |
| Underhåll huskropp utvändigt    | 0                 | -36 000           |
| Underhåll tak                   | -377 300          | 0                 |
| Underhåll mark och utemiljö     | -395 994          | -584 571          |
| Underhåll garage och bilplatser | 0                 | -78 338           |
|                                 | <u>-1 417 367</u> | <u>-1 191 037</u> |

| Not 6 Personalkostnader  |                 |                 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Arvode till styrelsen    | -377 656        | -291 598        |
| Övriga arvoden           | -124 171        | -91 688         |
| Övriga personalkostnader | 0               | -38 189         |
| Revisionsarvode          | -13 950         | -13 650         |
| Sociala avgifter         | -106 084        | -75 124         |
| Utbildning               | 0               | -32 250         |
|                          | <u>-621 861</u> | <u>-542 499</u> |

| Not 7 Avskrivningar |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader           | -2 051 735        | -2 044 420        |
| Markanläggningar    | -101 916          | -79 511           |
| Installationer      | 0                 | -2 719            |
| Inventarier         | -33 310           | -50 628           |
|                     | <u>-2 186 961</u> | <u>-2 177 278</u> |

| Not 8 Övrig rörelsekostnader   |          |               |
|--------------------------------|----------|---------------|
| Bolagsverket samt bankavgifter | 0        | -2 197        |
|                                | <u>0</u> | <u>-2 197</u> |

| Not 9 Övriga finansiella poster |             |          |
|---------------------------------|-------------|----------|
| Aviavgifter                     | -360        | 0        |
|                                 | <u>-360</u> | <u>0</u> |

x

MA ND  
LM FID d

| Not 10, Byggnader | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
|-------------------|------------|------------|

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2096

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

|                                                 |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 144 835 243        | 144 817 118        |
| Omklassificering                                | 0                  | 18 125             |
| Årets investering byggnader                     | 411 033            | 0                  |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 1 915 375          | 1 915 375          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>147 161 651</b> | <b>146 750 618</b> |

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -36 547 176        | -34 485 537        |
| Årets försäljning, utrangering byggnad                 | 0                  | -14 500            |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -2 051 735         | -2 047 139         |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -322 433           | -242 922           |
| Omklassificering korr från 2019                        | -22 406            | 0                  |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -101 916           | -79 511            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-39 045 665</b> | <b>-36 869 609</b> |

#### Utgående bokfört värde

|             |             |
|-------------|-------------|
| 108 115 985 | 109 881 009 |
|-------------|-------------|

|                                  |             |             |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Bokförda värden byggnader        | 106 647 365 | 108 288 066 |
| Bokförda värden markanläggningar | 1 468 621   | 1 592 942   |

**Fastighetsbeteckning:** Klöver 1, 2, 3, 7 och 11 samt Hallunda 4:23 i Botkyrka kommun

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad            | Mark              | Totalt             | Föreg år           |
|-------------------|---------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus | 1975    | 194 000 000        | 60 800 000        | 254 800 000        | 254 800 000        |
| Lokaler           | 1975    | 3 328 000          | 1 365 000         | 4 693 000          | 4 693 000          |
|                   |         | <b>197 328 000</b> | <b>62 165 000</b> | <b>259 493 000</b> | <b>259 493 000</b> |

#### Not 11 Pågående nyanläggningar

|                                        |                  |          |
|----------------------------------------|------------------|----------|
| Årets Investering                      | 1 354 605        | 0        |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | <b>1 354 605</b> | <b>0</b> |

Pågående nyanläggningar avser stambyte och beräknas pågå till 2023

#### Not 12 Inventarier och installationer

|                                 |               |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | 150 376       | 113 221       |
| Årets investeringar             | 60 033        | 55 280        |
| Omklassificering                | 0             | -18 125       |
| Utgående anskaffningsvärden     | 210 409       | 150 376       |
| Ingående avskrivningar          | -112 872      | -76 744       |
| Årets avskrivningar             | -33 310       | -50 628       |
| Omklassificering korr från 2019 | 22 406        | 14 500        |
| Utgående avskrivningar          | -123 777      | -112 872      |
| <b>Utgående bokfört värde</b>   | <b>86 632</b> | <b>37 504</b> |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

#### Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                     |                  |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda fastighetsskötsel                      | 0                | 1 994            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 678 739        | 1 673 863        |
|                                                     | <b>1 678 739</b> | <b>1 675 857</b> |

Handwritten signatures and initials: LU, MA, F.D, N, 18, 19

**Not 15 Bank**

SBAB

4 339 205

4 326 227

**4 339 205**
**4 326 227**
**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut        | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|---------------------|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB     |              | 1,63%     | 2021-03-30 | 9 121 039         | 119 385                 |
| Stadshypotek AB     |              | 1,70%     | 2022-12-30 | 972 500           | 10 000                  |
| Stadshypotek AB     |              | 1,70%     | 2022-12-30 | 7 474 396         | 80 372                  |
| Stadshypotek AB     |              | 0,95%     | 2021-07-30 | 2 870 898         | 114 456                 |
| Stadshypotek AB     |              | 1,07%     | 2022-09-30 | 8 191 000         | 100 000                 |
| Stadshypotek AB     |              | 0,96%     | 2021-10-30 | 10 569 296        | 107 852                 |
| Stadshypotek AB     |              | 1,30%     | 2023-03-01 | 6 322 642         | 66 380                  |
| Stadshypotek AB     |              | 1,03%     | 2022-03-30 | 2 428 020         | 59 220                  |
| Stadshypotek AB     |              | 1,07%     | 2024-06-01 | 9 850 000         | 100 000                 |
| Stadshypotek AB     |              | 0,64%     | 2022-10-30 | 2 940 000         | 35 000                  |
| Stadshypotek AB     |              | 0,81%     | 2022-12-30 | 4 197 632         | 71 856                  |
| Stadshypotek AB     |              | 0,71%     | 2021-09-01 | 8 225 000         | 100 000                 |
| Stadshypotek AB     |              | 2,41%     | 2023-06-01 | 6 615 000         | 70 000                  |
| Swedbank Hypotek AB |              | 1,63%     | 2022-09-23 | 4 600 283         | 60 000                  |
| Swedbank Hypotek AB |              | 0,67%     | 2021-09-24 | 8 732 641         | 55 000                  |
|                     |              |           |            | <b>93 110 347</b> | <b>1 149 521</b>        |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**52 917 597**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 598 084

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

87 362 742

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Föreningen har ett checkkonto med en kredit på 2 664 712 kr varav 10 076 kr har nyttjats per 2020-12-31

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

106 955 400

106 955 400

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter**

106 955 400

106 955 400

**Not 17 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld

77 163

53 918

**77 163**
**53 918**
**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt

11 660

11 680

Personalens källskatt

32 537

30 114

Arbetsgivaravgifter

25 052

16 323

Övriga kortfristiga skulder

1 800

35 904

**71 049**
**94 021**
**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

590 747

507 442

Upplupna räntekostnader

74 569

116 383

Upplupen revision

24 000

23 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

2 122 687

1 985 732

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

471 163

126 978

**3 283 165**
**2 759 535**

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

19/4 2021



Eric Ramtri



Firas Danil



Hilikka Heinonen



Lars Molin



Lena Ingren



Mattias Abraham



Natalia Juntunen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-

04-22

Tomas Erlandsson  
Revisor vald av föreningsstämman  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund**Jörgen Götehed**

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klöver i Norsborg för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Klövern i Norsborg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

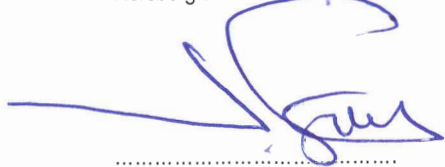
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Norsborg den 22/4 2021



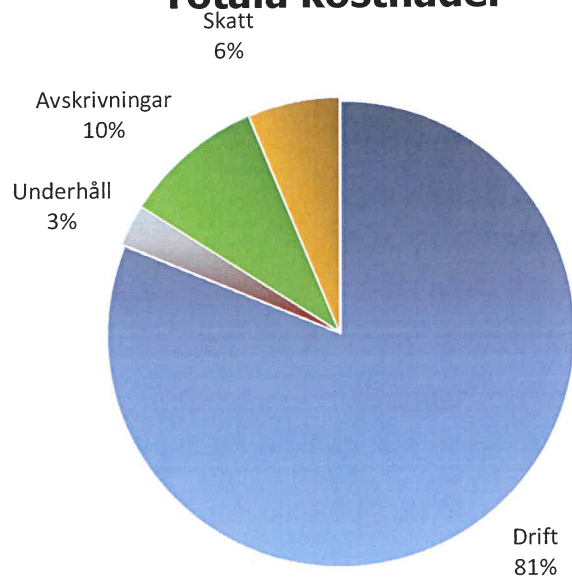
Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



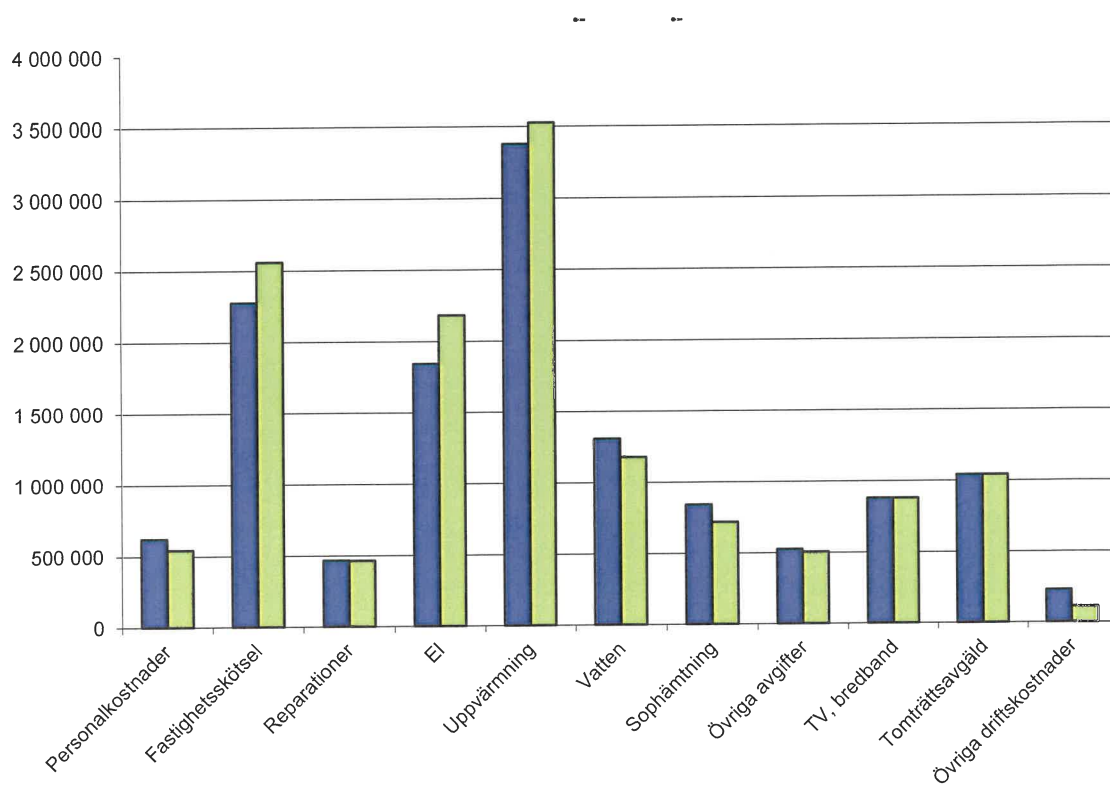
Tomas Erlandsson  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader







## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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

