



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Klöver i Norsborg

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 KLÖVERN I NORSBORG

Org. nr: 716416–4183

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret



| | NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|-------------------------------|---|--|--|
|  | Sparande 198 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 Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt =< 120 kr/kvm |


Styrelsens kommentarer

Sparandet är måttligt enligt HSB:s riktvärde och anses vara tillfredställande. Sparandet har varit måttligt på grund av de stora kostnaderna för vattenskador och pågående stambyte.

| | | | | |
|---|--|---|--|--|
|  | Investeringsbehov 191 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 ökat något från föregående år.

| | | | | |
|---|--------------------------------------|--|--|--|
|  | Skuldsättning 6 124 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 Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög => 15 001 kr/kvm |
|---|--------------------------------------|--|--|--|


Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen har ökat från föregående år pga stambytet. Skuldsättningen ligger i det normala intervallet.

| | | | | |
|---|------------------------------|---|--|--|
|  | Räntekänslighet 7% | 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 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Mycket hög = > 15 % |
|---|------------------------------|---|--|--|


Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten är normal enligt HSB:s riktvärden.

| | | | | |
|---|------------------------------------|---|---|--|
|  | Energikostnad 252 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 energikostnader bedöms vara rimliga. I takt med att energipriserna förändras, kommer föreningens energikostnader att förändras i motsvarande takt.

| | | | | |
|---|-----------------------|--|--|--------------|
|  | Tomträtt 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.

| | | | | |
|---|--------------------------------|---|--|---|
|  | Årsavgift 850 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 årsavgiften väl täcker föreningens behov, men kan komma att påverkas av utfallet från pågående rättsprocess om tomträttsavgälden.

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Klöver i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716416-4183 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1976. Tomträtterna Klöver 1, 2, 3, 7, 11 samt Hallunda 4:23 förvärvades 1977-05-25. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på tomträtterna:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|--------------|----------------------|
| Klövern 1 | | 1973 |
| Klövern 11 | | 1973 |
| Klövern 2 | | 1974 |
| Klövern 3 | | 1975 |
| Klövern 7 | | 1974 |
| Hallunda 4:23 | | 1974 |

Totalt 6 objekt

Samtliga i Botkyrka kommun. Fastigheten Klöver 1, 2, 3, 7, 11 samt Halunda 4:23 upplåts av Botkyrka kommun med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2022. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-05-01.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 444 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 27124 |
| 4 | lägenheter (hyresrätt) | 220 |
| 4 | lokaler (hyresrätt) | 566 |
| 52 | garageplatser/mc platser | 0 |
| 292 | p-platser | 0 |
| 5 | odlingslotter | 0 |
| Totalt 801 objekt | | 27910 |



Föreningens lägenheter fördelas på: 72 st 1 rok, 249 st 2 rok, 96 st 3 rok, 31 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Natalia Juntunen | Ordförande | 2021-05-31 | |
| Firas Danil | Ordförande | 2020-06-10 | 2021-05-31 |
| Lars Molin | Ledamot | 2016-05-16 | |
| Lena Ingren | Ledamot | 2014-06-01 | |
| Hilkka Heinonen | Ledamot | 2016-05-16 | |
| Eric Ramtri | Ledamot | 2016-05-16 | |
| Marijana Stankovic | Ledamot | 2021-05-31 | |
| Henrik Borg | Ledamot | 2021-05-31 | |
| Mattias Abraham | Ledamot | 2019-06-01 | 2021-05-31 |
| Firas Danil | Ledamot | 2021-05-31 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eric Ramtri, Lars Mohlin och Natalia Juntunen.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Molin, Eric Ramtri, Mattias Abraham, Natalia Juntunen, Firas Danil.

Firman tecknas enligt ovan i enlighet med föreningens stadgar.

Revisorer har varit: Tomas Erlandsson med Blagojce Kasapovski som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Jelena Babic (sammankallande), samt Rami Leipälä, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20. På stämman deltog 55 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-05-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

Stambytet påbörjades i början av år 2021 och har pågått enligt tidsplanen. Samtliga hus på både Linvägen jämna och udda nummer har blivit färdiga under år 2021. Slutbesiktningen för de första husen har blivit godkänd av besiktningsmannen som granskar arbetet. Föreningen har i samband med stambytet renoverat badrummen och bytt värmesystem till två rörsystem i samtliga lägenheter. Föreningen har även renoverat krypgrunderna och rören fram till den kommunala knutpunkten för att undvika framtida vattenskador.

Styrelsen har beslutat den 29 december 2021 att utföra en trapphusmålning. Projektering har påbörjats med hjälp av projektledare på HSB Södertörn. Utförandet kommer att ske under en tvåårsperiod, 2022 respektive 2023. Trapphusmålningen beräknas uppgå till en kostnad av 2,8 miljoner kronor. Arbetet kommer att påbörjas i de husen som är klara med stambytet, i första hand på Linvägen.

Botkyrka kommun begärde omreglering av föreningens tomträttsavgäld, för Klöver 1 och 11. Höjningen innebär en 58,8% ökning från den nu gällande tomträttsavgälden. Föreningen har inte godtagit höjningen och har bestridit den i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt med hjälp av jurister på HSB. Föreningen har sedan tidigare budgeterat för en motsvarande höjning.

Föreningen har under året ingått ett nytt avtal med pizzerian och kommer från och med 2022 att öka sina intäkter från hyreslokalen. Det nya avtalet innebär en omfördelning av ansvarsområdet mellan hyresgästen och föreningen, där hyresgästen har fått större ansvar för bland annat uppkomna avgifter till kommunen och skador.

Styrelsen har inte gjort stora investeringar i mark och trädgård på grund av pågående stambytet. Styrelsen har enbart underhållit befintliga trädgårdar i föreningen. Föreningen har även köpt nya grillar för trädgårdarna. Styrelsens rörliga del av arvudet kommer att vara fortsatt högre än tidigare på grund av pågående stambyte och kommande trapphusmålning. Valda styrelseledamöter från styrelsen deltog i flera byggmöten under året, vilket har bidragit till en ökning av styrelsens rörliga arvode. Styrelsen räknar med att arvudet 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 både stambyte och trapphusmålning.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-05-17. 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.

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 850 kr/m² bostadsrättslägenhetsyta. Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2022-01-01.

Föreningens banklån, efter årets upplåning, uppgår på bokslutsdagen till 170 926 615 kr. Under 2021 har föreningen amorterat

1 325 390 kr, amorteringstakten kommer att succesivt öka i samband med att nya lån tas upp.

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 avgiftshöjningarna. Beträffande avgiftshöjningar förväntas avgiften enligt prognosen att höjas med 2% under år 2023. 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.

Det gemensamma elavtalet genom HSB Södertörn kommer att upphandlas på nytt. Föreningen kommer att få ett nytt elavtal från och med början av 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---------------------------------|
| 2000 | Installation av bredband |
| 2001 | Fasad och balkongarbeten |
| 2002 | Fasad och balkongarbeten |
| 2005 | Ombyggnad av komplementhusen |
| 2006 | Ombyggnad av komplementhusen |
| 2009 | Individuell el mätning |
| 2010 | Lokaler görs om till lägenheter |
| 2011 | Lås och bokningssystem |
| 2013 | Ombyggnad av fasader |
| 2014 | Ombyggnad av fasader |
| 2015 | Ombyggnad av fasader |
| 2015 | Renovering av garage |
| 2017 | Nedgrävning av sopbehållare |
| 2017 | Nya Hissar |
| 2018 | Nya Hissar |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder större än 250 tkr de närmaste 5 åren:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|-----------------|
| 2022-2023 | Stambyte |
| 2022-2023 | Trapphusmålning |

Beräknad kostnad för Stambytet är 150 milj kr

Beräknad kostnad för Trapphusmålning 2,8 milj kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 545 och under året har det tillkommit 44 och avgått 41 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 547.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 198 | 147 | 186 | 207 | 204 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 6 124 | 3 336 | 3 377 | 3 418 | 3 211 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Energikostnad, kr/kvm | 252 | 234 | 246 | 248 | 235 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 643 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 850 | 825 | 801 | 787 | 787 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 922 | 897 | 884 | 878 | 863 |
| Nettoomsättning, tkr | 25 744 | 25 028 | 24 659 | 24 497 | 24 088 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 2 917 | 506 | 1 806 | 1 654 | 2 784 |
| Soliditet, % | 12 | 19 | 19 | 17 | 17 |

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan

påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Nytt nyckeltal från och med 2021

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|------------------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 367 700 | 0 | 0 | 367 700 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 3 616 900 | 0 | 0 | 3 616 900 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 8 285 884 | 0 | 367 609 | 8 643 493 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 12 270 484 | 0 | 367 609 | 12 628 093 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 10 656 542 | 506 290 | -367 609 | 10 805 224 |
| Årets resultat, kr | 506 290 | -506 290 | 2 917 478 | 2 917 478 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 11 162 832 | 0 | 2 549 869 | 13 722 702 |
| S:a eget kapital, kr | 23 433 316 | 0 | 2 917 478 | 26 350 795 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 787 000 kr samt ianspråktagande skett med 429 391 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 11 162 833 |
| Årets resultat, kr | 2 917 478 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -787 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 429 391 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 13 722 702 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 13 722 702 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| RESULTATRÄKNING | | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 25 744 234 | 25 028 221 |
| Summa rörelseintäkter | | 25 744 234 | 25 028 221 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -17 932 271 | -18 377 095 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -549 642 | -640 836 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -429 391 | -1 417 367 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -486 251 | -621 861 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 178 526 | -2 186 961 |
| Summa rörelsekostnader | | -21 576 082 | -23 244 121 |
| Rörelseresultat | | 4 168 152 | 1 784 100 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 21 917 | 15 573 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 272 411 | -1 293 023 |
| Övriga finansiella poster | Not 8 | -180 | -360 |
| Summa finansiella poster | | -1 250 674 | -1 277 810 |
| Årets resultat | | 2 917 478 | 506 290 |

| Balansräkning | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och tomträtt | Not 9 | 105 953 953 | 108 115 986 |
| Pågående nyanläggningar | Not 10 | 64 505 518 | 1 354 605 |
| Inventarier och installationer | Not 11 | 70 138 | 86 632 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 170 529 610 | 109 557 223 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 170 530 110 | 109 557 723 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 7 443 | 22 032 |
| Kundfordringar | | 381 980 | 410 383 |
| Avräkningskonto HSB | | 34 534 053 | 7 611 863 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 148 880 | 153 742 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 1 736 208 | 1 678 739 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 36 808 564 | 9 876 760 |
| Kassa | | 448 | 2 866 |
| Bank | Not 14 | 4 352 223 | 4 339 205 |
| Summa kassa och bank | | 4 352 671 | 4 342 071 |
| Summa omsättningstillgångar | | 41 161 235 | 14 218 831 |
| Summa tillgångar | | 211 691 345 | 123 776 554 |

| Balansräkning | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 367 700 | 367 700 |
| Upplåtelseavgifter | | 3 616 900 | 3 616 900 |
| Fond för yttre underhåll | | 8 643 493 | 8 285 884 |
| Summa bundet eget kapital | | 12 628 093 | 12 270 484 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 10 805 224 | 10 656 542 |
| Årets resultat | | 2 917 478 | 506 290 |
| Summa fritt eget kapital | | 13 722 701 | 11 162 833 |
| Summa eget kapital | | 26 350 795 | 23 433 317 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 120 966 952 | 52 917 597 |
| Summa långfristiga skulder | | 120 966 952 | 52 917 597 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 49 959 663 | 40 202 825 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 16 | 994 807 | 1 047 894 |
| Leverantörsskulder | | 9 980 297 | 2 743 543 |
| Aktuell skatteskuld | Not 17 | 84 799 | 77 163 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 18 | 97 958 | 71 049 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 3 256 073 | 3 283 165 |
| Summa kortfristiga skulder | | 64 373 598 | 47 425 639 |
| Summa skulder | | 185 340 550 | 100 343 236 |
| Summa eget kapital och skulder | | 211 691 345 | 123 776 554 |

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).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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 5-74 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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

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 1 459 kr per lägenhet 2021

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

| Not 2 | Nettoomsättning | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|-------|--|--------------------|--------------------|
| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 23 068 020 | 22 396 188 |
| | Hysesintäkt bostäder | 151 920 | 151 920 |
| | Hysesintäkt lokaler | 207 936 | 261 360 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 840 754 | 846 204 |
| | Hysesintäkt övrigt | 0 | 32 800 |
| | Årsavgift konsumtionsavgift el | 1 146 319 | 1 105 493 |
| | Övriga intäkter i verksamheten | 138 911 | 43 360 |
| | Intäkt andrahandsupplåtelse | 19 361 | 9 002 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 76 308 | 83 363 |
| | Övriga fakturerade kostnader | 6 250 | 18 000 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 88 454 | 80 531 |
| | | 25 744 234 | 25 028 221 |
| Not 3 | Driftskostnader | | |
| | Reparationer | -1 665 285 | -2 726 591 |
| | Sotning | -9 237 | -12 035 |
| | El | -2 226 479 | -1 843 863 |
| | Uppvärmning | -3 648 358 | -3 379 805 |
| | Tomträttsavgäld | -1 044 150 | -1 043 400 |
| | Vatten | -1 165 228 | -1 309 115 |
| | Renhållning | -902 186 | -843 042 |
| | Bevakningskostnader | -29 544 | -40 204 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -883 348 | -880 658 |
| | Obligatoriska besiktningar | 0 | -3 794 |
| | Serviceavtal | -552 102 | -467 707 |
| | Hissar serviceavtal & besiktning | -28 320 | -30 900 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -2 401 508 | -2 278 804 |
| | Förvaltningskostnader | -1 881 397 | -2 075 536 |
| | Försäkringar | -567 702 | -525 632 |
| | Fastighetsskatt | -700 562 | -685 694 |
| | Övriga driftskostnader | -226 864 | -230 315 |
| | | -17 932 271 | -18 377 095 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | | |
| | Extern revisionsarvode | -25 000 | -24 000 |
| | Kostnader överlåtelse och pant | -78 032 | -97 771 |
| | Föreningsverksamhet | -31 156 | -22 184 |
| | Kontorsutrustning och -material | -6 254 | -4 172 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -29 337 | -29 483 |
| | Förbrukningsinventarier | -17 038 | -70 771 |
| | Medlemsavgifter HSB | -225 560 | -225 560 |
| | Stämma och styrelse | -115 324 | -85 244 |
| | Arrende, hyra, leasing | -21 942 | -81 651 |
| | | -549 642 | -640 836 |

| | | | |
|--------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 5 | Underhåll enligt plan | | |
| | Underhåll tvättstuga | -85 323 | 0 |
| | Underhåll installationer | -344 068 | -644 073 |
| | Underhåll tak | 0 | -377 300 |
| | Underhåll mark och utemiljö | 0 | -395 994 |
| | | <u>-429 391</u> | <u>-1 417 367</u> |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | Arvode till styrelsen | -289 485 | -377 656 |
| | Övriga arvoden | -94 700 | -124 171 |
| | Revisionsarvode | -14 190 | -13 950 |
| | Sociala avgifter | -87 876 | -106 084 |
| | | <u>-486 251</u> | <u>-621 861</u> |
| Not 7 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | -2 051 735 | -2 051 735 |
| | Markanläggningar | -110 298 | -101 916 |
| | Inventarier | -16 494 | -33 310 |
| | | <u>-2 178 526</u> | <u>-2 186 961</u> |
| Not 8 | Övriga finansiella poster | | |
| | Aviavgifter | -180 | -360 |
| | | <u>-180</u> | <u>-360</u> |

| Not 9 | Byggnader och tomträtt | 2021-12-31 | 2020-12-31 | | | |
|--------|--|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2096 | | | | | |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 145 246 276 | 144 835 243 | | | |
| | Årets investering byggnader | 0 | 411 033 | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 1 915 375 | 1 915 375 | | | |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 147 161 651 | 147 161 651 | | | |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| | Ingående avskrivningar byggnader | -38 598 911 | -36 547 176 | | | |
| | Årets avskrivningar byggnader | -2 051 735 | -2 051 735 | | | |
| | Ingående avskrivningar markanläggningar | -446 754 | -322 433 | | | |
| | Omklassificering korr från 2019. | 0 | -22 406 | | | |
| | Årets avskrivningar markanläggningar | -110 298 | -101 916 | | | |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -41 207 697 | -39 045 665 | | | |
| | Utgående bokfört värde | 105 953 953 | 108 115 985 | | | |
| | Bokförda värden byggnader | 104 595 630 | 106 647 365 | | | |
| | Bokförda värden markanläggningar | 1 358 323 | 1 468 621 | | | |
| | 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 |
| | | | 197 328 000 | 62 165 000 | 259 493 000 | 259 493 000 |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar | | | | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggningar | 1 354 605 | 0 | | | |
| | Årets Investering | 63 150 913 | 1 354 605 | | | |
| | Utgående värde pågående nyanläggningar | 64 505 518 | 1 354 605 | | | |
| | Pågående nyanläggningar avser stambyte Och planeras vara klart 2023 | | | | | |
| Not 11 | Inventarier och installationer | | | | | |
| | Ingående anskaffningsvärden | 210 409 | 150 376 | | | |
| | Årets investeringar | 0 | 82 438 | | | |
| | Årets försäljning, utrangering | 0 | -22 405 | | | |
| | Utgående anskaffningsvärden | 210 409 | 210 409 | | | |
| | Ingående avskrivningar | -123 777 | -112 872 | | | |
| | Årets avskrivningar | -16 494 | -33 310 | | | |
| | Årets försäljning, utrangering | 0 | 22 405 | | | |
| | Utgående avskrivningar | -140 271 | -123 777 | | | |
| | Utgående bokfört värde | 70 138 | 86 632 | | | |
| | Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år. | | | | | |
| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | | |
| | Medlemsandel HSB | 500 | 500 | | | |
| | | 500 | 500 | | | |
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 736 208 | 1 678 739 | | | |
| | | 1 736 208 | 1 678 739 | | | |

| | | | |
|---------------|-------------|------------------|------------------|
| Not 14 | Bank | | |
| | SBAB | 4 352 223 | 4 339 205 |
| | | <u>4 352 223</u> | <u>4 339 205</u> |

| | | | | |
|---------------|------------------------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Not 15 | Skulder till kreditinstitut | | | |
| | | | | Nästa års |
| | Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | amortering |
| | Stadshypotek AB | 1,70% | 2022-12-30 | 10 000 |
| | Stadshypotek AB | 1,70% | 2022-12-30 | 80 372 |
| | Stadshypotek AB | 1,07% | 2022-09-30 | 100 000 |
| | Stadshypotek AB | 1,30% | 2023-03-01 | 66 380 |
| | Stadshypotek AB | 1,03% | 2022-03-30 | 59 220 |
| | Stadshypotek AB | 1,07% | 2024-06-01 | 100 000 |
| | Stadshypotek AB | 0,64% | 2022-10-30 | 35 000 |
| | Stadshypotek AB | 0,81% | 2022-12-30 | 71 856 |
| | Stadshypotek AB | 0,70% | 2024-03-30 | 330 000 |
| | Stadshypotek AB | 0,71% | 2025-07-30 | 114 456 |
| | Stadshypotek AB | 0,57% | 2022-09-01 | 100 000 |
| | Stadshypotek AB | 1,24% | 2026-12-01 | 250 000 |
| | Stadshypotek AB | 2,41% | 2023-06-01 | 70 000 |
| | Stadshypotek AB | 0,71% | 2022-10-30 | 107 852 |
| | Swedbank Hypotek AB | 1,63% | 2022-09-23 | 60 000 |
| | Swedbank Hypotek AB | 0,61% | 2023-09-25 | 55 000 |
| | | | 170 926 616 | 1 610 136 |

| | |
|--|--------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 120 966 952 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 6 440 544 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 162 875 936 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen? | Nej |

Ställda säkerheter

| | | |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 173 264 600 | 106 955 400 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | <u>173 264 600</u> | <u>106 955 400</u> |

| | | | |
|---------------|-------------------------------|----------------|------------------|
| Not 16 | Medlemmarnas inre fond | | |
| | Ingående värde | 1 047 894 | 1 075 526 |
| | Uttag | -53 087 | -27 632 |
| | | <u>994 807</u> | <u>1 047 894</u> |

| | | | |
|---------------|-----------------------------|---------------|---------------|
| Not 17 | Aktuell skatteskuld | | |
| | Årets beräknade skatteskuld | 84 799 | 77 163 |
| | | <u>84 799</u> | <u>77 163</u> |

| | | | |
|---------------|------------------------------------|---------------|---------------|
| Not 18 | Övriga kortfristiga skulder | | |
| | Mervärdeskatt | 19 620 | 11 660 |
| | Personalens källskatt | 26 789 | 32 537 |
| | Arbetsgivaravgifter | 20 461 | 25 052 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 31 088 | 1 800 |
| | | <u>97 958</u> | <u>71 049</u> |

| | | | |
|---------------|---|------------------|------------------|
| Not 19 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| | Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 834 144 | 590 747 |
| | Upplupna räntekostnader | 102 119 | 74 569 |
| | Upplupen revision | 25 000 | 24 000 |
| | Förutbetalda årsavgifter och hyror | 2 171 269 | 2 122 687 |
| | Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 123 541 | 471 163 |
| | | <u>3 256 073</u> | <u>3 283 165</u> |

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Eric Ramtri

Firas Danil

Henrik Borg

Hilkka Heinonen

Lars Molin

Lena Ingren

Marijana Stankovic

Natalia Juntunen

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Tomas Erlandsson
Revisor vald av föreningsstämmanJörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2021.

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 2021 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. Revisorerans 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 revisors sed 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 jag/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 Klöver i Norsborg för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Erlandsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Klöver i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NATALIA JUNTUNEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 16:59:01



ERIC RAMTRI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-15 kl. 19:55:45



HENRIK BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 13:34:47



MARIJANA STANKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 19:55:41



HILKKA HEINONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-15 kl. 19:31:39



LARS MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 10:34:58



FIRAS DANIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 21:32:58



LENA INGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 18:07:17



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 06:17:16



TOMAS ERLANDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 13:51:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Klöver i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 06:18:21



TOMAS ERLANDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 13:54:01

