



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <p>Sparande 177 kr/kvm</p>	 <p>Investeringsbehov 307 kr/kvm</p>	 <p>Skuldsättning 3 097 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 4 %</p>	 <p>Energikostnad 365 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p>
 <p>Tomträtt Nej</p>	 <p>Årsavgift 852 kr/kvm</p>	

## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Treklövern i Finspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
177 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301  
Måttligt till hög = 201 – 300  
Lågt till måttligt = 121 – 200  
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
307 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 097 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000  
Normal = 3 001 – 8 000  
Hög = 8 001 – 15 000  
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

**NYCKELTAL**



Räntekänslighet  
4 %

#### 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.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5  
Normal = 5 – 9  
Hög = 9 – 15  
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

---

**NYCKELTAL**



Energikostnad  
365 kr/kvm

#### 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.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

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 kommentar

---

**NYCKELTAL**



Tomträtt  
Nej

#### DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

#### VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL

12

Årsavgift  
852 kr/kvm

## 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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

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.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Treklovren i Finspång med säte i FINSPÅNG org.nr. 725000-0135 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### 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 registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Finspång kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Urmakaren 1	1946-05-07	1946
Urmakaren 11 50%	1973-11-12	1974

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2568
13	garageplatser	0
30	p-platser	0
<b>Totalt 91 objekt</b>		<b>2568</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Finspång Kemisten GA:1	G:A		50	Garage, Parkeringsplatser och lekplats

**Totalt 1 objekt****F.d. gemensamhetsanläggningen Tallgläntan**

Sedan år 2011 äger Brf Treklövern och Brf Vävplingen 50% vardera av gemensamhetsanläggningen Tallgläntans garage och parkeringsplatser. Intäkter bokförs direkt i respektive förening, medan kostnader bokförs i Brf Treklövern och faktureras Brf Vävplingen med 50% per år, enligt avtal. Via Tallgläntan har Brf Treklövern 13 st garage och 30 st parkeringsplatser, varav 6 st med eluttag.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Michael Svensson	Ordförande	2022-06-08
Tommy Carlström	Ledamot	2022-06-08
Katarina Häll	Vice ordförande	2022-06-08
Anna Hagström	Ledamot utsedd av HSB	2021-06-09
Mattias Persson	Ledamot	2022-06-08
Marcus Östrand	Ledamot	2022-06-08
Joel Rikardsson	Ledamot	2022-06-08
Annica Edlundh	Suppleant	2022-06-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Svensson och Joel Rikardsson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Michael Svensson, Katarina Häll och Tommy Carlström.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisor har varit utsedd från BoRevision i Sverige AB.

Styrelsen fungerar som valberedning.

Som vicevärd har Tommy Carlström fungerat.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 8 juni 2022.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utförs löpande under verksamhetsåret.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 6% från och med 1 januari 2023.

Under verksamhetsåret har takbyte skett i fastigheterna på Nanolfsvägen 16 B och C. På grund av sjukskrivning och uppsägning hos entreprenören Åhlin & Ekeröth, så blev arbetet framflyttat under året och därav hann man inte med samtliga 3 fastigheter. För Nanolfsvägen 16 A kommer takbytet att påbörjas april 2023.

Finansieringen för detta takbyte har skett genom nytt lån på 3 mkr hos Stadshypotek AB.

Föreningen har dessvärre även detta verksamhetsår drabbats av försäkringsärende, i samband med en brand i hus 16 C. Sanering påbörjades i slutet av året och inflytt beräknas vara klart tidigast feb 2023. Inget är klart i dagsläget om någon ev ersättning.

På förra verksamhetsåret hade föreningen också ett pågående försäkringsärende för skadegörelse/vandalisering i hus 16 C. Ersättning för denna skada har föreningen erhållit med 161.436 sek.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2001	Nyinstallation av el i fastigheten och lägenheterna.
2006	Övergång till kollektiv elmätning samt byte av dörrar och låssystem.
2011	Byte av värmeventiler i Nanolfsvägen 16 B och ny entrébelysning.
2012	Samtliga balkongtak ersattes med nya. Byte av värmeventiler och termostater i Nanolfsvägen 16 C.
2013	Byte av värmeventiler och termostater i Nanolfsvägen 16 A. Renovering av fasad på garage.
2014	Byte till LED belysning i trappuppgångar. Målning av garage.
2015	Dränering.
2017	Renovering av gemensam tvättstuga. Påbörjande av renovering av gemensam bastu och dusch, vilket färdigställdes under år 2018.
2018	Byte av panel på Tallgläntan. Renoveringen av gemensam bastu och dusch blev färdigställd.
2019	Samtliga fönster och balkongdörrar byttes ut i fastigheterna. Asfaltering skedde även på Tallgläntans parkering.
2019-2020	Utförande och iordningsställande av fuktskada i styrelserum/källare.
2021	Avloppsstambyte skedde för fastighet på Nanolfsvägen 16 C. Takbesiktning skedde för samtliga fastigheterna med anledning av kommande takbyte under år 2022.

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

Takbyte i fastigheten på Nanolfsvägen 16 A kommer påbörjas i april 2023.  
För övrigt kommer styrelsen att följa sin underhållsplan.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.  
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.  
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	177	116	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 097	1 973	2 012	2 073	677
Räntekänslighet, %	4	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	365	367	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	621	859	680	672	624
Årsavgifter, kr/kvm	852	811	803	765	765
Totala intäkter, kr/kvm	968	853	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 287	2 168	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-780	-506	11	-13	31
Soliditet, %	-5	6	13	13	28

*De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2018-2020.*

**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).

**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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	67 800	0	0	67 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	162 103	0	118 000	280 103
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>229 903</b>	<b>0</b>	<b>118 000</b>	<b>347 903</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	657 463	-505 717	-118 000	33 746
Årets resultat, kr	-505 717	505 717	-780 320	-780 320
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>151 746</b>	<b>0</b>	<b>-898 320</b>	<b>-746 574</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>381 649</b>	<b>0</b>	<b>-780 320</b>	<b>-398 671</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 118 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	151 746
Årets resultat, kr	-780 320
Reservation till underhållsfond, kr	-118 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-746 574</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-746 574</b>

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

MS

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 276 003	2 160 459
Övriga rörelseintäkter	3	210 255	30 863
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 486 258</b>	<b>2 191 321</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 704 050	-1 952 391
Övriga externa kostnader	5	-186 451	-180 582
Underhåll enligt plan	6	0	-324 514
Personalkostnader och arvoden	7	-69 769	-74 141
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-127 440	-124 017
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 087 710</b>	<b>-2 655 645</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-601 452</b>	<b>-464 324</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 808	3 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 676	-44 606
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-178 868</b>	<b>-41 393</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-780 320</b>	<b>-505 717</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-780 320</b>	<b>-505 717</b>

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat	-780 320	-505 717
Reservering till fond yttre underhåll	-118 000	-200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	324 514
<b>Underskott</b>	<b>-898 320</b>	<b>-381 203</b>

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

MS

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 785 079	5 224 827
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 785 079	5 224 827
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 785 579</b>	<b>5 225 327</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 833	19 764
Övriga fordringar		10 285	5 768
Avräkningskonto HSB Östra		1 319 575	519 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 699	78 722
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 438 392	624 220
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	500 000	600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		500 000	600 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 938 392</b>	<b>1 224 220</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 723 971</b>	<b>6 449 547</b>

NS

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		67 800	67 800
Fond för yttre underhåll		280 103	162 103
<i>Summa bundet eget kapital</i>		347 903	229 903
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		33 746	657 463
Årets resultat		-780 320	-505 717
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-746 574	151 746
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-398 671</b>	<b>381 650</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	6 848 878	1 365 444
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 848 878</b>	<b>1 365 444</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	1 103 468	3 701 370
Leverantörsskulder		311 458	437 874
Aktuella skatteskulder		13 429	8 900
Övriga skulder	13	171 414	166 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	673 995	387 770
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 273 764</b>	<b>4 702 453</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 723 971</b>	<b>6 449 547</b>

MS

## NOTER

## 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,55%.

Garage 1,98%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen saknar underskottsavdrag enligt senaste lämnade inkomstdeklaration.

## 2 Nettoomsättning

2022

2021

Årsavgifter	2 187 072	2 082 888
Hyror	101 910	92 520
Hysesbortfall	-1 530	-3 500
Avsättning till inre fond	-11 449	-11 449
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 276 003</b>	<b>2 160 459</b>

## 3 Övriga rörelseintäkter

2022

2021

Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	11 053	8 331
Bonus HSB	2 730	7 525
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	35 036	15 007
Ersättning från försäkringsbolag	161 436	0
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>210 255</b>	<b>30 863</b>

4 Driftskostnader	2022	2021
Löpande underhåll	1 324 814	613 372
Elavgifter	209 120	158 380
Uppvärmningsavgifter	543 780	567 760
Vatten och avlopp	183 532	215 732
Sophämtning	47 556	45 158
Gemensamhetsanläggning	26 399	24 017
Försäkringar	48 459	48 309
Kabel-TV	5 256	5 256
Fastighetsskötsel	243 807	219 546
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	59 277	45 476
Övriga kostnader (Bevakningskostnader)	12 049	9 385
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 704 050</b>	<b>1 952 391</b>

5 Övriga externa kostnader	2022	2021
Konstaterade förluster på kundfordringar	0	945
Revisionsarvoden	13 725	10 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	107 804	105 460
Övriga förvaltningskostnader	13 546	7 622
Konsultarvoden	9 446	4 189
Medlemsavgift HSB	20 270	20 270
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 427	0
Möteskostnader	2 680	2 764
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	11 053	8 331
Juridisk konsult	2 751	21 001
Inkasso	3 750	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>186 451</b>	<b>180 582</b>

6 Underhåll enligt plan	2022	2021
Underhåll enligt plan	0	324 514
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>324 514</b>

MS

7 Personalkostnader och arvoden	2022	2021
Arvode styrelse	45 300	50 100
Arvode vicevärd	3 500	3 500
Arvode föreningsvald revisor	0	2 500
Övriga arvoden	4 840	2 880
Kostnadsersättningar	0	56
Sociala avgifter	15 129	15 105
Övriga personalkostnader	1 000	0
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>69 769</b>	<b>74 141</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2069	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1946	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 508 474	6 508 474
Ingående anskaffningsvärde mark	38 000	38 000
Årets investering byggnader (Takbyte hus B & C)	1 687 693	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 234 166</b>	<b>6 546 474</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 321 647	-1 197 629
Årets avskrivningar	-127 440	-124 017
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 449 087</b>	<b>-1 321 647</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 785 079</b>	<b>5 224 827</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 600 000	10 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	53 000	116 500
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 494 000	3 852 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	146 500	155 500
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>19 293 500</b>	<b>14 524 000</b>

Fastighetsbeteckning: Urmakaren 1 och 50% av Urmakaren 11

MS

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav			2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB			500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			<b>500</b>	<b>500</b>
10 Övriga kortfristiga placeringar			2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande konto HSB			500 000	600 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>			<b>500 000</b>	<b>600 000</b>
11 Skulder till kreditinstitut			2022-12-31	2021-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>		
Stadshypotek AB	0,89	2023-06-01	425 000	435 000
Stadshypotek AB	0,89	2023-06-01	425 000	435 000
Stadshypotek AB	0,94	2023-10-30	145 500	147 000
Stadshypotek AB	2,08	2024-04-30	3 255 000	3 325 000
Stadshypotek AB	3,71	2025-12-01	346 902	350 758
Stadshypotek AB	0,72	2025-12-01	369 944	374 056
Stadshypotek AB	2,43	2027-03-30	2 985 000	0
			<b>7 952 346</b>	<b>5 066 814</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			129 468	99 468
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			974 000	3 601 902
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>6 848 878</b>	<b>1 365 444</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			517 872	397 872
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			7 305 006	4 569 474
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			8 067 000	5 353 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>8 067 000</b>	<b>5 353 500</b>
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			129 468	99 468
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			974 000	3 601 902
<b>Summa kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut</b>			<b>1 103 468</b>	<b>3 701 370</b>

MS



**13 Övriga skulder** **2022-12-31** **2021-12-31**

Personalens källskatt	14 940	17 130
Lagstadgade sociala avgifter	13 922	14 514
Medlemmars reparationsfond/inre fond	142 552	134 895
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>171 414</b>	<b>166 539</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	134 895	128 842
Uttag under året	-3 792	-5 397
Avsättning	11 449	11 449
<b>Utgående värde</b>	<b>142 552</b>	<b>134 895</b>

**14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2022-12-31** **2021-12-31**

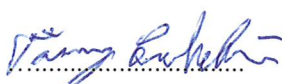
Upplupna räntekostnader	19 137	3 058
Förutbetalda hyror och avgifter	193 551	169 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	457 890	209 026
Avtalsplacerade betalningar	3 417	6 556
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>673 995</b>	<b>387 770</b>

Finspång 2023-04-06

Michael Svensson



Katarina Häll



Tommy Carlström



Mattias Persson



Joel Rikardsson



Marcus Östrand



Anna Hagström

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-18Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Treklövern i Finspång, org.nr. 725000-0135

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Treklövern i Finspång för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Treklövern i Finspång för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den 18/10 2023



Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# 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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

## 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.