



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyckoklöver

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 389:1. Fastigheten bebyggdes 1997 och består av fyra flerbostadshus. Bostadsytan är 4 185 kvm. Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt. Lägenhetsfördelning: 1 rok 7st, 2 rok 13 st, 3 rok 22 st, 4 rok 15 st. Tomtytan är 9 483 kvm, varav c:a hälften naturmarksområde med byggnadsförbud. Uppvärmning sker med hjälp av frånluftsåtervinning, bergvärmepumpar och elpanna.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB, Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning:

|                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| Paul Carlsson    | Ordförande, mandat utgår      |
| Anders Sylwan    | Vice ordförande, mandat utgår |
| Karin Strand     | Sekreterare, kvarstår 1 år    |
| Ulf Ullén        | Styrelseledamot, mandat utgår |
| Ingalill Seman   | Styrelseledamot kvarstår 1 år |
| Anders Ljungholm | Suppleant, vald på 1 år       |
| Charlotta Beck   | Suppleant, vald på 1 år       |
| Peter Nygren     | Suppleant, vald på 1 år       |

### Valberedning

Jonas Lund  
Rickard Zetterberg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen gemensamt eller av två ordinarie ledamöter i förening

### Revisorer

David Oskar Petter Walman    Revisor    Rävissor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

|           |   |                                                                            |
|-----------|---|----------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | ● | Stamspolning                                                               |
| 2023      | ● | Målning av sophus<br>Anlagt ny rabatt vid 13s sophus                       |
| 2022-2023 | ● | Laddstationer på 14 bilplatser                                             |
| 2022      | ● | Takmålning samtliga byggnader<br>OVK (obl. ventilationskontroll). Godkänd. |
| 2021-2022 | ● | Radonmätning. Ingen anmärkning.                                            |
| 2019      | ● | Telias fibernät och TV-paket Lagom<br>Bergvärme                            |

## Planerade underhåll

|           |   |       |
|-----------|---|-------|
| 2025-2026 | ● | Inget |
|-----------|---|-------|

## Avtal med leverantörer

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| Bredband och TV              | Telia                            |
| Ekonomisk förvaltning        | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum |
| Elleverans                   | Nacka Energi och Mälarenergi     |
| Hissar                       | Nacka Hisservice                 |
| Låssystem                    | Great Security Nacka             |
| Sophämtning                  | PreZero                          |
| Sophämtning, vatten          | Nacka Vatten och Avfall          |
| Städning                     | DI-mas AB                        |
| Teknisk förvaltning          | Åkerlunds Fastighetsservice      |
| Trädgårdsskötsel, Snöröjning | Nacka Trädgård & Park Service    |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgiften höjdes 2024-01 med 15 procent.

Under året har en extra amortering av föreningens lån gjorts med 750 000 kronor.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 79 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 662 911   | 3 203 419   | 3 169 221   | 3 137 821  |
| Resultat efter fin. poster                         | 24 499      | 40 959      | 99 708      | 447 987    |
| Soliditet (%)                                      | 44          | 43          | 43          | 42         |
| Yttre fond                                         | 6 053 173   | 4 986 956   | 4 083 552   | 3 759 552  |
| Taxeringsvärde                                     | 108 000 000 | 108 000 000 | 108 000 000 | 78 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 823         | 715         | -           | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,1        | 93,4        | -           | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 7 562       | 7 905       | 8 070       | 8 234      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 7 562       | 7 905       | 8 070       | 8 234      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 202         | 189         | 269         | 282        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 111         | 94          | 87          | 88         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -           | -           | -           | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 79          | 61          | 52          | 47         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 190         | 155         | 139         | 135        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,95        | 1,84        | 1,05        | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 9,19        | 11,06       | -           | -          |

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 18 013 948        | -                                            | -                               | 18 013 948        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 4 986 956         | -3 483                                       | 1 069 700                       | 6 053 173         |
| Balanserat resultat      | 2 535 898         | 44 443                                       | -1 069 700                      | 1 510 640         |
| Årets resultat           | 40 959            | -40 959                                      | 24 499                          | 24 499            |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>25 577 761</b> | <b>0</b>                                     | <b>24 499</b>                   | <b>25 602 259</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 2 580 340        |
| Årets resultat                                                     | 24 499           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -1 069 700       |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>1 535 139</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 74 236           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>1 609 375</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 3 662 911         | 3 199 790         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 3 629             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 662 911</b>  | <b>3 203 419</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 777 991        | -1 598 074        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -138 261          | -174 772          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -78 194           | -73 478           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -747 504          | -747 504          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 741 950</b> | <b>-2 593 828</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>920 961</b>    | <b>609 591</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 58 067            | 47 405            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -954 529          | -616 037          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-896 462</b>   | <b>-568 632</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>24 499</b>     | <b>40 959</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>24 499</b>     | <b>40 959</b>     |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 19 | 56 073 830 | 56 821 334 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 56 073 830 | 56 821 334 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 14     | 3 500      | 3 500      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 3 500      | 3 500      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 56 077 330 | 56 824 834 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 19 635     | 15 401     |
| Övriga fordringar                            | 15     | 463 888    | 451 367    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16     | 10 575     | 6 505      |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 494 098    | 473 273    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 1 269 331  | 1 753 833  |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 269 331  | 1 753 833  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 763 429  | 2 227 106  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 57 840 759 | 59 051 941 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 18 013 948                  | 18 013 948                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 6 053 173                   | 4 986 956                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>24 067 121</strong> | <strong>23 000 904</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | 1 510 640                   | 2 535 898                   |
| Årets resultat                                  |        | 24 499                      | 40 959                      |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>1 535 138</strong>  | <strong>2 576 857</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>25 602 259</strong> | <strong>25 577 761</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 17, 19 | 0                           | 17 295 676                  |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>0</strong>          | <strong>17 295 676</strong> |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 19     | 31 645 671                  | 15 787 995                  |
| Leverantörsskulder                              |        | 64 718                      | 26 105                      |
| Skatteskulder                                   |        | 12 331                      | 10 537                      |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 0                           | 27 628                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 18     | 515 780                     | 326 239                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>32 238 500</strong> | <strong>16 178 504</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>57 840 759</strong> | <strong>59 051 941</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>920 961</b>    | <b>609 591</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 747 504           | 747 504          |
|                                                                                 | <b>1 668 465</b>  | <b>1 357 095</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 58 067            | 47 405           |
| Erlagd ränta                                                                    | -937 155          | -616 174         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>789 377</b>    | <b>788 326</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -3 632            | 115 985          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 184 946           | -143 209         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>970 690</b>    | <b>761 102</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| Amortering av lån                                                               | -1 438 000        | -688 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 438 000</b> | <b>-688 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-467 310</b>   | <b>73 102</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 197 062</b>  | <b>2 123 961</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 729 753</b>  | <b>2 197 062</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lyckoklövern har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |               |
|---------|---------------|
| Byggnad | 1,14 - 12,5 % |
|---------|---------------|

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 3 440 268        | 2 991 648        |
| Hysesintäkter p-plats   | 189 525          | 179 350          |
| Hysesintäkter förråd    | 7 200            | 4 650            |
| Gemensamhetslokal       | 8 525            | 9 845            |
| Avhysning/utmätning     | 100              | 0                |
| Pantsättningsavgift     | 5 160            | 7 092            |
| Överlåtelseavgift       | 7 856            | 7 205            |
| Administrativ avgift    | 931              | 0                |
| Andrahandsuthyrning     | 3 346            | 0                |
| Öres- och kronutjämning | 0                | 0                |
| <b>Summa</b>            | <b>3 662 911</b> | <b>3 199 790</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024     | 2023         |
|-----------------|----------|--------------|
| Övriga intäkter | 0        | 3 629        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>3 629</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 85 620         | 80 400         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 0              | 18 201         |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 27 492         | 115 959        |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 34 884         | 9 426          |
| Städning enligt avtal               | 92 482         | 53 273         |
| Städning utöver avtal               | 4 394          | 23 463         |
| Hissbesiktning                      | 9 160          | 25 616         |
| Gårdkostnader                       | 5 122          | 2 604          |
| Gemensamma utrymmen                 | 10 695         | 0              |
| Snöröjning/sandning                 | 89 297         | 69 606         |
| Förbrukningsmaterial                | 1 939          | 17 969         |
| <b>Summa</b>                        | <b>361 085</b> | <b>416 517</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Vind                         | 8 403         | 0             |
| Dörrar och lås/porttele      | 6 852         | 2 684         |
| VVS                          | 3 060         | 8 641         |
| Värmeanläggning/undercentral | 2 995         | 0             |
| Hissar                       | 30 909        | 35 276        |
| Mark/gård/utemiljö           | 18 432        | 0             |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 2 464         | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>73 115</b> | <b>46 601</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024          | 2023         |
|----------------------|---------------|--------------|
| Underhåll av byggnad | 307           | 0            |
| Gemensamma utrymmen  | 73 930        | 0            |
| Fasader              | 0             | 3 483        |
| <b>Summa</b>         | <b>74 237</b> | <b>3 483</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 465 287        | 392 302        |
| Vatten                  | 331 400        | 255 235        |
| Sophämtning/renhållning | 69 102         | 80 585         |
| Grovsopor               | 21 224         | 27 419         |
| <b>Summa</b>            | <b>887 013</b> | <b>755 541</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 89 703         | 85 431         |
| Bredband               | 199 928        | 199 928        |
| Fastighetsskatt        | 92 910         | 90 573         |
| <b>Summa</b>           | <b>382 541</b> | <b>375 932</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 1 869          | 0              |
| Tele- och datakommunikation     | 241            | 1 721          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 15 300         | 41 775         |
| Styrelseomkostnader             | 760            | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 10 396         | 10 818         |
| Föreningskostnader              | 1 472          | 6 866          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 89 514         | 85 872         |
| Överlåtelsekostnad              | 6 018          | 7 352          |
| Pantsättningskostnad            | 5 160          | 5 516          |
| Administration                  | 6 281          | 5 347          |
| Konsultkostnader                | 1 250          | 3 125          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 6 380          |
| <b>Summa</b>                    | <b>138 261</b> | <b>174 772</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 68 300        | 65 500        |
| Arbetsgivaravgifter | 9 894         | 7 978         |
| <b>Summa</b>        | <b>78 194</b> | <b>73 478</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 954 529        | 616 037        |
| <b>Summa</b>                 | <b>954 529</b> | <b>616 037</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 66 890 562         | 66 890 562         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>66 890 562</b>  | <b>66 890 562</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -10 069 228        | -9 321 724         |
| Årets avskrivning                             | -747 504           | -747 504           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-10 816 732</b> | <b>-10 069 228</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>56 073 830</b>  | <b>56 821 334</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>5 600 000</i>   | <i>5 600 000</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 69 000 000         | 69 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 39 000 000         | 39 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>108 000 000</b> | <b>108 000 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 28 644         | 28 644         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>28 644</b>  | <b>28 644</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -28 644        | -28 644        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-28 644</b> | <b>-28 644</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

## NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 3 500        | 3 500        |
| <b>Summa</b>           | <b>3 500</b> | <b>3 500</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 3 466          | 7 639          |
| Skattefordringar  | 0              | 499            |
| Transaktionskonto | 339 864        | 313 318        |
| Borgo räntekonto  | 120 558        | 129 912        |
| <b>Summa</b>      | <b>463 888</b> | <b>451 367</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2024-12-31    | 2023-12-31   |
|------------------------|---------------|--------------|
| Förutbetalda kostnader | 8 198         | 0            |
| Upplupna intäkter      | 2 377         | 6 505        |
| <b>Summa</b>           | <b>10 575</b> | <b>6 505</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                  | 2025-09-15               | 4,64 %                  | 6 755 981           | 6 915 981           |
| SBAB                  | 2025-12-11               | 3,25 %                  | 4 800 000           | 4 920 000           |
| SBAB                  | 2025-03-18               | 3,21 %                  | 4 758 574           | 4 846 574           |
| SBAB                  | 2025-03-13               | 3,21 %                  | 4 791 421           | 5 661 421           |
| SBAB                  | 2025-08-15               | 0,86 %                  | 7 109 901           | 7 229 901           |
| SBAB                  | 2025-09-15               | 4,65 %                  | 3 429 794           | 3 509 794           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>31 645 671</b>   | <b>33 083 671</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 31 645 671          | 15 787 995          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 205 671 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 329            | 0              |
| Uppl kostnad Städning entrepr    | 14 583         | 0              |
| Uppl kostn el                    | 49 921         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 23 368         | 5 994          |
| Uppl kostn vatten                | 17 232         | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 748            | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 68 300         | 0              |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 9 894          | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter          | 316 405        | 305 245        |
| Beräkn arvode revision           | 15 000         | 15 000         |
| <b>Summa</b>                     | <b>515 780</b> | <b>326 239</b> |

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 81 075 000 | 81 075 000 |

**NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Årsavgiften höjdes 2025-01 med 5 %.

## Underskrifter

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

Nacka

---

Anders Sylwan  
Vice ordförande

---

Ingalill Seman  
Styrelseledamot

---

Karin Strand  
Sekreterare

---

Paul Carlsson  
Ordförande

---

Ulf Ullén  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
David Oskar Petter Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 14:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.03.2025 20:39

DOCUMENT ID:

r1xF5eln1x

ENVELOPE ID:

rkJF9glhye-r1xF5eln1x

DOCUMENT NAME:

Brf Lyckoklöver, 716406-3799 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                        | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Ingalill Margareta Seman<br>ingalill.seman@brflyckoklovern.se |  Signed<br>Authenticated   | 18.03.2025 06:49<br>18.03.2025 06:46 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.68.204.67   |
| 2. KARIN STRAND<br>karin.strand@brflyckoklovern.se               |  Signed<br>Authenticated | 18.03.2025 09:38<br>18.03.2025 08:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.227.218.72  |
| 3. Kjell Erik Paul Carlsson<br>ordforande@brflyckoklovern.se     |  Signed<br>Authenticated | 18.03.2025 15:00<br>18.03.2025 14:56 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 138.199.55.181 |
| 4. ULF ULLÉN<br>ulf.ullen@brflyckoklovern.se                     |  Signed<br>Authenticated | 19.03.2025 13:27<br>19.03.2025 13:23 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.143.194.14  |
| 5. ANDERS SYLVAN<br>anders.sylvan@brflyckoklovern.se             |  Signed<br>Authenticated | 24.03.2025 13:16<br>24.03.2025 13:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.224.99.127  |
| 6. David Oskar Petter Walman<br>info@ravisor.se                  |  Signed<br>Authenticated | 24.03.2025 14:35<br>24.03.2025 14:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.227.18.88   |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckoklövern  
716406-3799**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckoklövern för år 2024.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyckoklövern för år 2024.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 14:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.03.2025 20:39

DOCUMENT ID:

SyZlYcelL31e

ENVELOPE ID:

H1LJY9x831g-SyZlYcelL31e

DOCUMENT NAME:

rb Lyckoklöver.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|
| 1. David Oskar Petter Walman |  Signed | 24.03.2025 14:35 | eID    | Swedish BankID   |
| info@ravisor.se              | Authenticated                                                                            | 24.03.2025 14:35 | Low    | IP: 83.227.18.88 |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed