

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Klöverängen 2

769615-5188

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klöverängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Klöverängen 2. Föreningen har övertagit fastigheten 2007-05-31 från Akelius fastigheter via Grundborgen FFWSX AB. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1968

Föreningens byggnad består av 217 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 14 med hyresrätt. Till byggnaden hör också 224 st parkeringsplatser och 20 garage som hyrs ut till boende i föreningen. Det finns 12st laddplatser för elbilar, varav en är publik, dvs går att utnyttja för laddning även av icke boende. Till byggnaden hör också lokaler med en yta 1 511 kvm samt källarlokal med en yta på 508 kvm. Det finns tre tvättstugor att tillgå samt en övernattningslägenhet som går att boka på internet. Hobbyrum samt bytarrum som skapades förra året av de boende genom Gårdsgruppen har under 2021 tagits i bruk.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 16 122 kvm.

Lägenhetsfördelning:

21 st	1 rum och kök
98 st	2 rum och kök
77 st	3 rum och kök
35 st	4 rum och kök

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t o m</u>
Hemtjänst	170	2024-05-31
Livsmedelsaffär	1303	2025-06-30
Hårvård	48	2024-04-30
Judoklubb	508	2023-01-31

Fastigheternas tekniska status

Styrelsen har under året arbetat med och uppdaterat den underhållsplan som ligger till grund för framtida underhållsarbeten i och kring fastigheten.

Planen kommer att ligga till grund för föreningsstämmans beslut om att reservera och ta i anspråk fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till cirka 120 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Inom de kommande fem åren planeras bl a:

- Byte av relining av större avloppsrör i källare
- Omfogning och ilagning av fasaden
- Iordningställande av skyddsrum efter besiktning
- Ommålning av trapphus
- Justering och uppgradering av ventilation
- Byte av elcentraler
- Åtgärder affärshuset

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning medan den tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln sköts av Luco AB

Föreningen har sedan ett antal år tillbaka hjälp av Fixarna, en grupp vuxna från ett särskilt boende, som tillsammans med en tidigare styrelsemedlem bl a ordnar med rabatter, städar gården och i övrigt hjälper styrelse och fastighetsskötare med enklare sysslor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Isolering av vindarna

Byte av vindluckor i alla trappuppgångar

Frivillig inglasning av balkonger, bekostat av den boende själv

Renovering av balkonger i samband med inglasningarna

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2023 höjdes med 2%.

Årsavgift 2022: 727,35 kr/m²

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 519 kr /lgh och blir totalt 350 889 kr, föreningen betalar även 1 % av taxeringsvärdet för lokaler vilket blir 97 360 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på - 7 664 000 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 7 753 000 kr samt planerat avlyft från yttre fond med 6 755 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-09-19.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls genom enbart poströstning 2022-06-15. I stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 301 (302) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 217

Samägare 84

Under året har 20 lägenheter överlåtits. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 525 kr.

Nyhets-/informationsbrev

Föreningen ger ut skriftlig information månadsvis via skriften Klövernytt som sätts upp på föreningens anslagstavlor i varje entré samt utanför styrelseexpeditionen. Här finns information om städdagar, container och dylikt. Föreningen har en websida där viktig information kontinuerligt uppdateras. Skriftlig information delas ut till samtliga medlemmar vid behov.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Olsson	Ordförande
Jörgen Bengtsson	Vice Ordförande
Marielle Jenslöv	Kassör
Pascal Ligny	Ledamot
Oliver Tidblom Kjellberger	Ledamot
Oskar Löf	Ledamot
Annika Olsson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Olsson, Pascal Ligny, Jörgen Bengtsson och Marielle Jenslöv.

Firman har under året tecknats av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 273 861, 12 000 kr till valberedningen samt 15 939 kr till internrevisor (exkl.sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens e-postadress: styrelsen@brfkloverangen.se och/eller på telefon 031-876500

Styrelsen har normalt expeditionstid den första och tredje helgfria onsdagen i månaden mellan klockan 18.30-19. Expeditionen ligger på Pinnharvsgatan 5A.

Revisorer

Revisorer har varit Jan Elverdam, vald av föreningen samt Malin Johannesson med Magnus Emilsson som suppleant, Borevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Camilla Broe (sammankallande) och Britt-Marie Kyrklund.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	15 266 264	14 941 882	14 697 738	14 360 774
Resultat efter finansiella poster	-842 011	-1 107 612	-943 320	-29 285 126
Kassalikviditet (%)	287,2	23,0	50,7	56,1
Soliditet (%)	42,5	42,6	42,1	41,7
Fond för yttre underhåll	6 523 863	4 122 012	2 052 571	0
Årsavgift per kvm bostadsyta	737	710	694	679
Lån per kvm bostadsyta	9 834	9 872	9 909	9 946
Skuldränta (%)	1,5	1,3	1,3	1,3
Fastighetens belåningsgrad (%)	52	54	54	54
Taxeringsvärde (tkr)	303 736	295 597	295 597	295 597

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	146 707 257	27 946 691	4 122 012	-57 512 484	-1 107 612	120 155 864
Reservering till yttre fond			3 665 233	-3 665 233		0
Ianspråkstagande av yttre fond			-1 263 382	1 263 382		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 107 612	1 107 612	0
Årets resultat					-842 011	-842 011
Belopp vid årets utgång	146 707 257	27 946 691	6 523 863	-61 021 947	-842 011	119 313 853

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-61 021 947
årets förlust	-842 011
	-61 863 958
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-61 863 958
	-61 863 958

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 266 264	14 933 359
Övriga rörelseintäkter	3	404 097	298 651
Summa rörelseintäkter		15 670 361	15 232 010
Rörelsekostnader			
Underhåll		-1 263 381	-1 596 558
Driftskostnader	4	-9 958 247	-9 729 539
Övriga externa kostnader		-265	0
Personalkostnader	5	-404 625	-389 833
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-2 509 719	-2 509 463
Summa rörelsekostnader		-14 136 237	-14 225 393
Rörelseresultat		1 534 124	1 006 617
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 785	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 405 920	-2 114 229
Summa finansiella poster		-2 376 135	-2 114 229
Resultat efter finansiella poster		-842 011	-1 107 612
Årets resultat		-842 011	-1 107 612

Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	271 096 139	273 605 858
Summa materiella anläggningstillgångar		271 096 139	273 605 858
Summa anläggningstillgångar		271 096 139	273 605 858
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 923
Övriga fordringar	8	54 113	33 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	263 336	393 954
Summa kortfristiga fordringar		317 449	431 869
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 144 682	8 280 001
Summa kassa och bank		9 144 682	8 280 001
Summa omsättningstillgångar		9 462 131	8 711 870
SUMMA TILLGÅNGAR		280 558 270	282 317 728

Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		174 653 948	174 653 948
Fond för yttre underhåll		6 523 863	4 122 012
Summa bundet eget kapital		181 177 811	178 775 960
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-61 021 947	-57 512 483
Årets resultat		-842 011	-1 107 612
Summa fritt eget kapital		-61 863 958	-58 620 095
Summa eget kapital		119 313 853	120 155 865
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	126 450 000	124 350 000
Summa långfristiga skulder		126 450 000	124 350 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	32 100 000	34 800 000
Leverantörsskulder		756 238	1 169 289
Skatteskulder		8 546	27 923
Övriga skulder	12	75 931	58 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 853 702	1 755 923
Summa kortfristiga skulder		34 794 417	37 811 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		280 558 270	282 317 728

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Klöverängens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Om- och tillbyggnad	10 år
Miljöhus	40 år
Installationer	30 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde. Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	11 726 292	11 443 609
Hysesintäkter bostäder	1 038 235	1 049 288
Hysesintäkter lokaler	1 763 918	1 710 726
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	712 650	682 136
Kabeltv	19 584	19 584
Återbäring LF	0	21 970
Övriga intäkter	5 585	6 046
	15 266 264	14 933 359

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelse- och pantavgifter	65 981	62 299
Påminnelseavgift	2 520	3 120
Ersättning från försäkringsbolag	0	224 709
Balkonginglasning och bidrag	335 596	8 523
	404 097	298 651

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	78 945	154 086
Försäkring	271 218	244 182
Reparationer	1 228 137	1 393 709
Obligatoriska besiktningkostnader	300 606	6 406
-Uppvärmning	1 620 037	1 662 381
-El	655 942	429 732
-Vatten	514 840	775 328
-Sophämtning/container	658 973	621 571
Kabel-TV/Bredband/telefoni	588 180	576 566
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	2 406 887	1 772 094
Fastighetsskatt	448 249	442 999
Förvaltningskostnader, inkl avtal förvaltning	835 737	1 270 482
Leasing av anläggningstillgångar	157 721	157 672
Konsultarvoden	39 208	85 402
Möteskostnader	9 017	320
Överlåtelse- och pantavgifter	64 964	87 900
Övrigt	79 586	48 710
	9 958 247	9 729 540

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	301 800	297 600
Sociala kostnader och pensionskostnader	94 825	92 233
Övriga personalkostnader	8 000	
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	404 625	389 833

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	295 849 052	295 849 052
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 849 052	295 849 052
Ingående avskrivningar	-22 243 194	-19 733 731
Årets avskrivningar	-2 509 719	-2 509 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 752 913	-22 243 194
Utgående redovisat värde	271 096 139	273 605 858
Taxeringsvärden byggnader	176 066 000	158 140 000
Taxeringsvärden mark	127 670 000	137 457 000
	303 736 000	295 597 000

I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med 76 635 304.

Not 7 Inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	198 276	198 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 276	198 276
Ingående avskrivningar	-198 276	-198 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-198 276	-198 276
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Hyses- och avgiftsfordringar	27 184	30 446
Skattekonto	26 929	3 546
	54 113	33 992

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkringar	88 339	74 346
Telenor	70 286	144 064
Anticimex	16 318	15 183
Bostadsrätterna	10 730	10 570
Luco fastighetsskötsel	0	149 792
Företagsförsäkringar	7 246	0
	70 417	0
	263 336	393 955

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	2,97	2027-06-01	27 700 000	28 000 000
Handelsbanken	0,90	2024-06-01	28 000 000	28 000 000
Handelsbanken	1,29	2025-12-01	28 000 000	28 000 000
Handelsbanken	1,77	2024-12-01	26 350 000	26 650 000
Handelsbanken	1,14	2023-12-30	10 300 000	10 300 000
Handelsbanken	1,56	2023-12-01	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken	1,42	2024-03-30	17 000 000	17 000 000
Handelsbanken	2,95	2023-02-06	6 200 000	6 200 000
			158 550 000	159 150 000
Kortfristig del av långfristig skuld			32 100 000	34 800 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 155 550 000 kr. Planenlig amortering uppgår till 600 000 kr/år.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	160 500 000	160 500 000
	160 500 000	160 500 000

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	72 412	58 728
Apcoa	3 519	0
	75 931	58 728

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	229 446	144 609
Fjärrvärme	239 082	256 158
El	103 455	68 785
Revisionsarvoden	25 400	24 000
Arvoden	49 447	47 235
Sociala avgifter	20 140	14 841
Överlåtelse- pantavgifter	6 278	17 855
Förutbetalda avgifter och hyror	1 146 491	1 182 440
Faktura 64024 VBK	33 963	0
	1 853 702	1 755 923

Årsredovisningen har signerats digitalt.

Mölndal

Mikael Olsson

Jörgen Bengtsson

Marielle Jenslöv

Pascal Ligny

Oliver Tidblom Kjellberger

Oskar Löf

Annika Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Borevision AB

Malin Johannesson
Av föreningen vald revisor

Jan Elverdam
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klöverängen 2, org.nr. 769615-5188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klöverängen 2 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

Den förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Klöverängen 2 för räkenskapsåret 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Möndal

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Jan Elverdam
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Klöverängen 2 i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 21:24:58



OLIVER TIDBLOM KJELLBERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 11:32:54



JÖRGEN BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 16:33:19



OSKAR LÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 20:23:11



PASCAL LIGNY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 10:26:30



MARIELLE JENSLÖV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 21:58:13



ANNIKA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 06:37:46



JAN ELVERDAM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 15:48:04



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 21:11:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Klöverängen 2 i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN ELVERDAM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 15:53:32



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 21:11:49

