

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Klöverängen 2

769615-5188

Räkenskapsåret

2023

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Klöverängen 2
769615-5188

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klöverängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 218 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 13 med hyresrätt. Till byggnaden hör också 224 st parkeringsplatser och 20 garage som hyrs ut till boende i föreningen samt externt till lokalkunder såsom Hemköp. 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 2021 av de boende genom Gårdsgruppen har 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	2024-01-31

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
- 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 bl a ordnar med rabatter, städar gården och i övrigt hjälper styrelse och fastighetsskötare med enklare sysslor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en bostadsrätt upplåtits. Inget väsentligt har skett under året.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2024 höjdes med 16 %.

Årsavgift 2023: 744 kr/m²

Fastighetskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr /lgh och blir totalt 367 059 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 - 3 818 000 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 3 665 000 kr samt planerat avlyft från yttre fond med 5 418 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. I stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 299 (301) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 217

Samägare 82

Under året har 22 lägenheter överlåtits. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

Nyhets-/informationsbrev

Föreningen ger ut skriftlig information 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 2023-06-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Oliver Tidblom Kjellberger	Ordförande
Jörgen Bengtsson	Vice Ordförande
Stefan Englund	Ledamot
Susanne Rönnblom	Ledamot
Oskar Löf	Ledamot
Annika Olsson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Oliver Tidblom, Oskar Löf och Annika Olsson.

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 297 675 kr, 12 000 kr till valberedningen samt 17 325 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

Styrelsen har normalt expeditionstid den första 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)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	15 813 962	15 266 264	14 941 882	14 697 738
Resultat efter finansiella poster	364 632	-842 011	-1 107 612	-943 320
Kassalikviditet (%)	352,0	287,2	23,0	50,7
Soliditet (%)	42,9	42,5	42,6	42,1
Fond för yttre underhåll	9 648 636	6 523 863	4 122 012	2 052 571
Årsavgift per kvm bostadsyta	744	737	710	694
Lån per kvm för totalyta	9 797	9 834	9 872	9 909
Skuldränta (%)	2,0	1,5	1,3	1,3
Fastighetens belåningsgrad (%)	52	52	54	54
Taxeringsvärde (tkr)	303 736	303 736	295 597	295 597
Sparande per kvm	187	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 797	0	0	0
Räntekänslighet	10	0	0	0
Energikostnad per kvm	144	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	744	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	76	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt. Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Skuldsättning per kvm anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

Räntekänslighet visar effekten på årsavgifter vid en höjning av genomsnittlig ränta med 1 %..

Energikostnad per kvm anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Kassalikviditet anger föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

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	6 523 863	-61 021 947	-842 011	119 313 853
Ökning av insatskapital	1 033 112	666 888				1 700 000
Reservering till yttre fond			3 665 233	-3 665 233		0
Ianspråkstagande av yttre fond			-540 460	540 460		0
Disposition av föregående års resultat:				-842 011	842 011	0
Årets resultat					364 632	364 632
Belopp vid årets utgång	147 740 369	28 613 579	9 648 636	-64 988 731	364 632	121 378 485

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-64 988 731
årets vinst	364 632
	-64 624 099
behandlas så att i ny räkning överföres	-64 624 099
	-64 624 099

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 813 962	15 266 264
Övriga rörelseintäkter	3	42 850	404 097
Summa rörelseintäkter		15 856 812	15 670 361
Rörelsekostnader			
Underhåll		-540 465	-1 263 381
Driftskostnader	4	-9 466 902	-9 958 247
Övriga externa kostnader		-5 300	-265
Personalkostnader	5	-333 506	-404 625
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-2 487 910	-2 509 719
Summa rörelsekostnader		-12 834 083	-14 136 237
Rörelseresultat		3 022 729	1 534 124
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		293 502	29 785
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 951 599	-2 405 920
Summa finansiella poster		-2 658 097	-2 376 135
Resultat efter finansiella poster		364 632	-842 011
Årets resultat		364 632	-842 011

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	268 608 229	271 096 139
Inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		268 608 229	271 096 139
Summa anläggningstillgångar		268 608 229	271 096 139
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	56 258	54 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	169 928	263 336
Summa kortfristiga fordringar		226 186	317 449
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 903 492	9 144 682
Summa kassa och bank		13 903 492	9 144 682
Summa omsättningstillgångar		14 129 678	9 462 131
SUMMA TILLGÅNGAR		282 737 907	280 558 270

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		176 353 948	174 653 948
Fond för yttre underhåll		9 648 636	6 523 863
Summa bundet eget kapital		186 002 584	181 177 811
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-64 988 731	-61 021 947
Årets resultat		364 632	-842 011
Summa fritt eget kapital		-64 624 099	-61 863 958
Summa eget kapital		121 378 485	119 313 853
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	79 800 000	126 450 000
Summa långfristiga skulder		79 800 000	126 450 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	78 150 000	32 100 000
Leverantörsskulder		953 713	756 238
Skatteskulder		33 262	8 546
Övriga skulder	12	91 413	75 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 331 034	1 853 702
Summa kortfristiga skulder		81 559 422	34 794 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		282 737 907	280 558 270

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		364 632	-842 011
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 487 910	2 509 719
Betald skatt		23 653	-42 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 876 195	1 624 948
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 082	7 185
Förändring av kortfristiga fordringar		93 408	130 618
Förändring av leverantörsskulder		197 475	-413 053
Förändring av kortfristiga skulder		492 814	114 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 658 810	1 464 680
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		1 700 000	0
Amortering av lån		-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 100 000	-600 000
Årets kassaflöde		4 758 810	864 680
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 144 682	8 280 001
Likvida medel vid årets slut		13 903 492	9 144 681

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	11 986 662	11 726 292
Hysesintäkter bostäder	1 017 911	1 038 235
Hysesintäkter lokaler	1 909 125	1 763 918
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	848 494	712 650
Kabeltv	19 584	19 584
Övriga intäkter	32 186	5 585
	15 813 962	15 266 264

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelse- och pantavgifter	32 831	65 981
Påminnelseavgift	3 253	2 520
Balkonginglasning och bidrag	6 767	335 596
	42 851	404 097

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	89 169	78 945
Försäkring	382 963	271 218
Reparationer	302 049	1 228 137
Obligatoriska besiktningkostnader	120 851	300 606
-Uppvärmning	1 455 002	1 620 037
-El	505 419	655 942
-Vatten	643 436	514 840
-Sophämtning/container	664 008	658 973
Kabel-TV/Bredband/telefoni	647 827	588 180
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	2 833 027	2 406 887
Fastighetsskatt	472 965	448 249
Förvaltningskostnader, inkl avtal förvaltning	968 250	835 737
Leasing av anläggningstillgångar	171 728	157 721
Konsultarvoden	86 172	39 208
Möteskostnader	16 536	9 017
Överlåtelse- och pantavgifter	31 867	64 964
Övrigt	75 633	79 586
	9 466 902	9 958 247

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	288 178	301 800
Sociala kostnader och pensionskostnader	45 328	94 825
Övriga personalkostnader	0	8 000
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	333 506	404 625

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	295 849 052	295 849 052
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 849 052	295 849 052
Ingående avskrivningar	-24 752 913	-22 243 194
Årets avskrivningar	-2 487 910	-2 509 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 240 823	-24 752 913
Utgående redovisat värde	268 608 229	271 096 139
Taxeringsvärden byggnader	176 066 000	176 066 000
Taxeringsvärden mark	127 670 000	127 670 000
	303 736 000	303 736 000

I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med 76 635 304.

Not 7 Inventarier

	2023	2022
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

	2023-12-31	2022-12-31
Hyses- och avgiftsfordringar	28 266	27 184
Skattekonto	27 992	26 929
	56 258	54 113

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkringar	94 099	88 339
Telenor	75 829	70 286
Anticimex	0	16 318
Bostadsrätterna	0	10 730
Företagsförsäkringar	0	7 246
	0	70 417
	169 928	263 336

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	2,97	2027-06-01	27 100 000	27 700 000
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	26 350 000
Handelsbanken	3,27	2026-12-30	10 300 000	10 300 000
Handelsbanken	4,34	2026-12-01	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken	1,42	2024-03-30	17 000 000	17 000 000
Handelsbanken	5,05	2024-02-08	6 200 000	6 200 000
			157 950 000	158 550 000
Kortfristig del av långfristig skuld			78 150 000	32 100 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 154 950 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	160 500 000	160 500 000
	160 500 000	160 500 000

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	83 205	72 412
Personalens källskatt och sociala avgifter	4 689	0
Apcoa	3 519	3 519
	91 413	75 931

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	433 252	229 446
Fjärrvärme	234 040	239 082
El	48 228	103 455
Renhållning	60 634	0
Revisionsarvoden	0	25 400
Arvoden	0	49 447
Sociala avgifter	0	20 140
Överlåtelse- pantavgifter	10 762	6 278
Förvaltningskostnader	42 488	0
Förutbetalda avgifter och hyror	1 457 075	1 146 491
Faktura 64024 VBK	0	33 963
Uppl kostnader reparation	44 555	0
	2 331 034	1 853 702

Årsredovisningen har signerats digitalt.

Mölndal

Jörgen Bengtsson

Oliver Tidblom Kjellberger

Oskar Löf

Annika Olsson

Stefan Englund

Susanne Rönnblom

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Klöverängen 2 i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLIVER TIDBLOM KJELLBERGER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:46:49



SUSANNE RÖNNBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:33:31



JÖRGEN BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:37:57



OSKAR LÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 22:58:52



STEFAN ENGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:41:23



ANNIKA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:42:36



JAN ELVERDAM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 19:00:01



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 08:45:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-10 kl. 19:01:06



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 08:45:49

