

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Klöverängen 2
769615-5188

Räkenskapsåret
2021



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klöverängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 övernattninglägenhet 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 föreningsstämman 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 isolering av vindarna, omasfaltering av samtliga parkeringar, omfogning och ilagning av fasaden, byte av vindsluckor och ommålning av trapphus.

Erbjudande om inglasning av balkonger har också gått ut till boende, vilket kommer att göra att berörda balkonger behöver besiktigas.

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

Under året har vattenledningarna till den nya kulverten kopplats in, spillvattenrör i källare och avstängningsventiler för tappvatten bytts ut. Samtliga rör i källaren har isolerats och det har även installerats nya avstängningar mellan huskropparna för göra dessa till separata enheter vilket kommer att underlätta framtida underhåll.

Vidare har entreéerna fått bättre belysning och handledare. De flesta dörrar har lackats om och fått nya sparkskydd.

Parkeringarna har fått nya linjer och märkningar samt att potthål har fyllts igen.

Ventilationen i samtliga lägenheter har under våren sotats och problemen med felinkopplade fläktar och dålig lukt åtgärdats.

Vi har även fortsatt återställningen av utomhusmiljön med bl a nya träd och buskar på gården och på övriga grönytor kring fastigheten.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2022 höjdes med 2%.

Årsavgift 2021: 709,81 kr/m²

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 459 kr /lgh och blir totalt 337 029 kr, föreningen betalar även 1 % av taxeringsvärdet för lokaler vilket blir 105 970 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på - 1 386 267 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 3 666 000 kr samt planerat avlyft från yttre fond med 4 050 000.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-24.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls genom enbart poströstning den 2021-05-20. I stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 302 (288) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 217

Samägare 85

Under året har en bostadsrätt upplåtits från hyreslägenhet till bostadsrätt

Under året har 34 lägenheter överlåtits. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 208 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 483 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 valberedningStyrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-05-20 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 Oliver Tidblom Kjellberger, Annika Olsson och Oskar Löf.

Firman har under året tecknats av Jörgen Bengtsson, Marielle Jenslöv, Mikael Olsson och Oliver Tidblom Kjellberger, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 269 892, 12 000 kr till valberedningen samt 15 708 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. Under 2021 har dock expeditionen varit stängd för boende pga Covid-19 och all kontakt med styrelsen har fått ske digitalt eller via brev och telefon.

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)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	14 941 882	14 697 738	14 360 774	14 425 934
Resultat efter finansiella poster	-1 107 612	-943 320	-29 285 126	-20 017 962
Kassalikviditet (%)	23,0	50,7	56,1	162,7
Soliditet (%)	42,6	42,1	41,7	49,0
Fond för yttre underhåll	4 122 012	2 052 571	0	5 102 567
Årsavgift per kvm bostadsyta	710	694	679	673
Lån per kvm bostadsyta	9 872	9 909	9 946	8 516
Skuldränta (%)	1,3	1,3	1,3	1,2
Fastighetens belåningsgrad (%)	54	54	54	66
Taxeringsvärde (tkr)	295 597	295 597	295 597	207 455

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	145 915 482	25 808 466	2 052 571	-54 499 723	-943 320	118 333 476
Ökning av insatskapital	791 775	2 138 225				2 930 000
Reservering till yttre fond			3 666 000	-3 666 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond			-1 596 559	1 596 559		0
Disposition av föregående års resultat:				-943 320	943 320	0
Årets resultat					-1 107 612	-1 107 612
Belopp vid årets utgång	146 707 257	27 946 691	4 122 012	-57 512 484	-1 107 612	120 155 864

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-57 512 483
årets förlust	-1 107 612
	-58 620 095
behandlas så att i ny räkning överföres	-58 620 095
	-58 620 095

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 941 882	14 697 738
Övriga rörelseintäkter	3	290 128	495 213
Summa rörelseintäkter		15 232 010	15 192 951
Rörelsekostnader			
Underhåll		-1 596 558	-1 296 430
Driftskostnader	4	-9 729 539	-9 787 850
Personalkostnader	5	-389 833	-387 468
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-2 509 463	-2 514 326
Summa rörelsekostnader		-14 225 393	-13 986 074
Rörelseresultat		1 006 617	1 206 877
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 114 229	-2 150 197
Summa finansiella poster		-2 114 229	-2 150 197
Resultat efter finansiella poster		-1 107 612	-943 320
Årets resultat		-1 107 612	-943 320

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	273 605 858	276 115 321
Summa materiella anläggningstillgångar		273 605 858	276 115 321
Summa anläggningstillgångar		273 605 858	276 115 321
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 923	0
Övriga fordringar	8	33 992	37 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	393 954	231 946
Summa kortfristiga fordringar		431 869	268 998
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 280 001	4 707 339
Summa kassa och bank		8 280 001	4 707 339
Summa omsättningstillgångar		8 711 870	4 976 337
SUMMA TILLGÅNGAR		282 317 728	281 091 658

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		174 653 948	171 723 948
Fond för yttre underhåll		4 122 012	2 052 571
Summa bundet eget kapital		178 775 960	173 776 519
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-57 512 483	-54 499 723
Årets resultat		-1 107 612	-943 320
Summa fritt eget kapital		-58 620 095	-55 443 043
Summa eget kapital		120 155 865	118 333 476
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	124 350 000	152 950 000
Summa långfristiga skulder		124 350 000	152 950 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	34 800 000	6 800 000
Leverantörsskulder		1 169 289	652 739
Skatteskulder		27 923	53 635
Övriga skulder	12	58 728	84 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 755 923	2 217 621
Summa kortfristiga skulder		37 811 863	9 808 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		282 317 728	281 091 658

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	11 443 609	11 191 960
Hysesintäkter bostäder	1 049 288	1 104 373
Hysesintäkter lokaler	1 710 726	1 705 004
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	682 136	647 426
Kabeltv	19 584	19 584
Övriga intäkter	14 569	11 338
Återbetalning pga onormalt höga elavgifter	0	-4 278
Återbäring LF	21 970	22 331
	14 941 882	14 697 738

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelse- och pantavgifter	62 299	67 120
Påminnelseavgift	3 120	1 960
Ersättning Naturvårdsverket		81 250
Ersättning från försäkringsbolag	224 709	344 883
	290 128	495 213

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial	154 086	140 599
Försäkring	244 182	219 659
Reparationer	1 393 709	982 420
Obligatoriska besiktningkostnader	6 406	372 739
-Uppvärmning	1 662 381	1 343 888
-El	429 732	281 112
-Vatten	775 328	733 553
-Sophämtning/container	621 571	522 569
Kabel-TV/Bredband/telefoni	576 566	575 755
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	1 772 094	2 595 359
Fastighetsskatt	442 999	436 069
Förvaltningskostnader, inkl avtal förvaltning	1 270 482	877 493
Leasing av anläggningstillgångar	157 672	154 663
Konsultarvoden	85 402	427 890
Möteskostnader	320	2 627
Överlåtelse- och pantavgifter	87 900	62 828
Övrigt	48 710	58 626
	9 729 540	9 787 849

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	297 600	295 800
Sociala kostnader och pensionskostnader	92 233	91 668
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	389 833	387 468

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	295 849 052	295 686 552
Inköp		162 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 849 052	295 849 052
Ingående avskrivningar	-19 733 731	-17 224 269
Årets avskrivningar	-2 509 463	-2 509 462
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 243 194	-19 733 731
Utgående redovisat värde	273 605 858	276 115 321
Taxeringsvärden byggnader	158 140 000	158 140 000
Taxeringsvärden mark	137 457 000	137 457 000
	295 597 000	295 597 000

I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med 76 635 304.

Not 7 Inventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	198 276	198 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 276	198 276
Ingående avskrivningar	-198 276	-193 412
Årets avskrivningar		-4 864
Utgående ackumulerade avskrivningar	-198 276	-198 276
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Hyses- och avgiftsfordringar	30 446	33 519
Skattekonto	3 546	3 533
	33 992	37 052

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74 346	74 234
Telenor	144 064	143 121
Anticimex	15 183	14 591
Bostadsrätterna medlemsavgift	10 570	
Luco fastighetsskötsel	149 792	
	393 955	231 946

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken	1,35	2022-06-01	28 000 000	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	26 650 000	27 250 000
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	0,85	2022-02-04	6 200 000	6 200 000
			159 150 000	159 750 000
Kortfristig del av långfristig skuld			34 800 000	6 800 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 156 150 000 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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	160 500 000	160 500 000
	160 500 000	160 500 000

Not 12 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Moms	58 728	72 421
Personalens källskatt och sociala avgifter	0	11 766
	58 728	84 187

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	144 609	145 465
Fjärrvärme	256 158	197 807
El	68 785	29 175
Vatten		186 604
Renhållning		87 327
Fastighetsskötsel		149 792
Revisionsarvoden	24 000	24 000
Arvoden	47 235	46 289
Sociala avgifter	14 841	14 544
Konsultarvoden		24 000
Överlåtelse- pantavgifter	17 855	
Brandskydd		42 431
Förutbetalda avgifter och hyror	1 182 440	1 270 187
	1 755 923	2 217 621

Mölndal 2022-____ - ____

Mikael Olsson

Jörgen Bengtsson

Marielle Jenslöv

Pascal Ligny

Oliver Tidblom Kjellberger

Oskar Löf

Annika Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-____ - ____

Borevision AB

Malin Johannesson
Av föreningen vald revisor

Jan Elverdam
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klöverängen 2 för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 Brf Klöverängen 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 överträdelser 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 den / 2022

.....
Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Jan Elverdam
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 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: 2022-03-11 kl. 11:58:47



OLIVER TIDBLOM KJELLBERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 09:29:09



JÖRGEN BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-13 kl. 22:26:58



OSKAR LÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-14 kl. 18:24:02



PASCAL LIGNY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-14 kl. 14:54:34



MARIELLE JENSLÖV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-11 kl. 11:46:06



ANNIKA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-14 kl. 13:04:02



MALIN JOHANNESON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 11:19:20



JAN ELVERDAM

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 14:33:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Klöverängen 2 i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 11:21:26



JAN ELVERDAM

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 14:34:10

