

Bostadsrättsföreningen Klöverängen 2
Org nr 769615-5188

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. 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 215 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 16 med hyresrätt. Till byggnaden hör också 224 st parkeringsplatser och 20 garage som hyrs ut till boende i föreningen. Till byggnaden hör också lokaler med en yta 1 511 kvm samt källarlokal med en yta på 508 kvm.

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	2021-05-31
Livsmedelsaffär	1303	2025-06-30
Hårvård	48	2021-04-30
Judoklubb	508	2023-01-31 ^{m)}

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 100 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Inom de kommande fem åren planeras bl a omkoppling av kulvert för avlopp, från den gamla till den nya som installerats vid drängeringen. Vidare renovering av taket på affärshuset, renovering av fasader, omasfaltering av parkeringsplatser, byte av garageportar, isolering av vindar samt viss renovering av hyreslägenheter.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsförvaltning och ekonomiska förvaltning. Byggtjänst i Lerum tillhandahåller fastighetsskötseln. 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

Renovering

Föreningen har renoverat badrum och andra utrymmen i uppsagda hyreslägenheter som därefter sålt av föreningen. Under året har föreningen sålt en lägenhet i egen regi.

Drift och teknik

Under 2019 har bytet av värmesystem från ettrör till utanpåliggande tvårörssystem slutförts och tagits i drift.

Den påbörjade dräneringen runt samtliga fastigheter har slutförts.

Reliningen i samtliga lägenheter är slutförd.

Även takbyte på samtliga fastigheter, förutom affärshuset, har slutförts. Affärshusets takrenovering är uppskjuten tills vidare.

Utemiljö

Efter slutförd dränering har alla markytor återställts, med asfalt, plattor eller gräs beroende på användningsområde, helt nya uteplatser har byggts upp och en asfalterad lektyta med linjer för olika bollsporter anlagts.

Ekonomi

Föreningen har sålt en hyresrätt samt tecknat två nya lån för att täcka kostnaderna för under året utförda åtgärder. Ett fast amorteringsbelopp har fastställts och börjat betalas.

Boendeaktiviteter

Under året har föreningen haft en aktivitet för de boende, ett glöggmingel i föreningslokalen. Inga gårdsdagar har arrangerats då utemiljön under våren inte varit färdigställd.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2020 höjdes med 2%.

Årsavgift 2019: 678,80 kr/m²

Fastighetskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr /lgh och blir totalt 318 087 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 - 3 327 000 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 2 946 000 kr samt planerat avlyft från yttre fond med 1 000 000.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-27. I stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar varav 6 fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 290 (289) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 215

Samägare 75

Under året har inga nya bostadsrätter upplåtits från hyreslägenhet till bostadsrätt, en upplåtelse från 2018 hade dock inflyttning i början av 2019.

Under året har 18 lägenheter överlåtits. Tillkommande medlemmar har varit 16 stycken och antalet avgående medlemmar har varit 15 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 473 kr. ³⁾

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 2019-05-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Olsson	Ordförande	
Jörgen Bengtsson	Vice Ordförande	
Alexandra Jildenstål	Sekreterare	t.o.m 2019-11-15
Marielle Jenslöv	Kassör	
Pascal Ligny	Ledamot	
Oliver Tidblom Kjellberger	Ledamot	
Marcus Jildenstål	Ledamot	t.o.m 2019-11-15
Annika Olsson	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Oliver Tidblom Kjellberger samt suppleanten Annika Olsson.
- 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 263 655kr, 12 000 kr till valberedningen samt 15 345 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 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, Borevision AB.

Valberedning

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

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	14 360 774	14 425 934	14 089 012	13 857 503
Resultat efter finansiella poster	kr	-29 285 126	-20 017 962	-286 361	-1 533 924
Kassalikviditet	%	56	163	478	292
Soliditet	%	42	49	56	55
Fond för yttre underhåll	kr	0	5 102 567	3 747 791	3 149 548
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	678,8	672,8	653,1	634,5
Lån per kvm bostadsyta	kr	9 908,8	8 516,3	7 585,9	7 585,9
Genomsnittlig skuldränta	%	1,3	1,2	1,6	1,8
Fastighetens belåningsgrad	%	54,0	66,2	59,0	59,0
Taxeringsvärde	tkr	295 597	207 455	207 455	207 455

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-12-31	144 358 465	21 915 483	5 102 567	-8 246 631	-20 017 962
Inbetalda insatser	912 981				
Inbetalda upplåtelseavgifter		2 237 019			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			2 118 000	-2 118 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-7 220 567	7 220 567	
Balansering av föregående års resultat				-20 017 962	20 017 962
Årets resultat					-29 285 126
Eget kapital 2019-12-31	145 271 446	24 152 502	0	-23 162 026	-29 285 126 _{m)}

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-23 162 026
Årets resultat	-29 285 126
	<hr/>
Återstår för föreningsstämman att behandla	-52 447 152

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt UH-plan	3 374 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-3 374 000
Balanserat resultat	-52 447 152
	<hr/>
	-52 447 152

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 360 774	14 425 934
Övriga intäkter	3	36 258	114 597
Summarörelseintäkter		<u>14 397 032</u>	<u>14 540 531</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll	4	-29 915 189	-18 850 078
Driftskostnader	5	-8 805 795	-11 515 011
Personalkostnader	7	-381 344	-373 191
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 8	-2 498 078	-2 183 392
Summa rörelsekostnader		<u>-41 600 406</u>	<u>-32 921 672</u>
Rörelseresultat		-27 203 374	-18 381 141
Finansiella poster			
Räntekostnader		-2 081 752	-1 636 821
Summa finansiella poster		<u>-2 081 752</u>	<u>-1 636 821</u>
Resultat efter finansiella poster		-29 285 126	-20 017 962
Årets förlust		<u>-29 285 126</u>	<u>-20 017 962</u> ^{h)}

Balansräkning	Not	2019	2018
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	278 462 283	273 846 284
Inventarier	8	4 864	9 729
		<hr/>	<hr/>
		278 467 147	273 856 013
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		278 467 147	273 856 013
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	9	63 781	65 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	227 287	218 274
		<hr/>	<hr/>
		291 068	284 001
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		1 935 687	16 732 444
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		2 226 755	17 016 445
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		280 693 902	290 872 458 ^{m)}

Balansräkning	Not	2019	2018
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		169 423 948	166 273 948
Yttre fond		0	5 102 567
Summa bundet eget kapital		<u>169 423 948</u>	<u>171 376 515</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-23 162 026	-8 246 631
Årets förlust		-29 285 126	-20 017 962
Summa fritt eget kapital		<u>-52 447 152</u>	<u>-28 264 593</u>
Summa eget kapital		<u>116 976 796</u>	<u>143 111 922</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	159 750 000	137 300 000
Summa långfristiga skulder		<u>159 750 000</u>	<u>137 300 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	600 000	0
Leverantörsskulder		995 378	8 143 454
Skatteskulder		40 685	30 475
Övriga skulder	13	46 619	320 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 284 424	1 965 700
Summa kortfristiga skulder		<u>3 967 106</u>	<u>10 460 536</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>280 693 902</u>	<u>290 872 458</u> ^{*)}

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostäder	10 944 320	10 845 633
Hysesintäkter, lokaler	1 440 216	1 576 194
Hysesintäkter, garage och P-platser	822 493	671 997
Hysesintäkter bostäder	1 124 181	1 197 984
Kabeltv	19 584	20 196
Övriga intäkter	29 181	113 929
Återbetalning pga onormalt höga elavgifter	-19 201	0
Summa	<u>14 360 774</u>	<u>14 425 933</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Försäkringsersättning	0	36 151
Överlåtelse- och pantavgifter	33 498	68 553
Påminnelseavgifter	2 760	3 600
Avgift för andrahandsuthyrning	0	6 293
Summa	<u>36 258</u>	<u>114 597</u> ⁹⁾

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Värmesystem	5 996 045	8 518 225
Dränering/markarbeten	10 905 484	7 476 390
Takreovering	10 469 107	0
Relining	2 457 309	2 855 463
Parkeringsplatser	42 375	0
Entréportar	8 390	0
Gemensamma utrymmen	36 478	0
	<u>29 915 188</u>	<u>18 850 078</u>

Not 5 Drift

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förbrukningsmaterial	190 336	61 689
Försäkring	206 687	189 978
Reparationer	496 720	3 479 253
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	401 757	395 445
- Uppvärmning	1 237 986	1 498 641
- Vatten	758 531	622 429
- Sophämtning	492 564	461 905
Kabeltv	565 484	569 338
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	2 372 946	2 463 314
Fastighetsskatt/avgift	424 057	403 397
Förvaltningskostnader, inkl avtal förvaltning	749 617	732 127
Leasing av anläggningstillgångar	51 149	0
Konsultarvoden	741 194	443 331
Studier och fritidsverksamhet	13 138	37 105
Telekommunikation	7 903	3 215
Överlåtelse- pantavgifter	23 201	70 005
Övrigt	72 525	83 839
	<u>8 805 795</u>	<u>11 515 011</u> ⁿ⁾

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	288 577 340	280 329 068
Inköp/Aktiveringar	7 109 212	8 248 272
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 686 552	288 577 340
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 731 056	-12 552 529
Årets avskrivningar	-2 493 213	-2 178 527
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 224 269	-14 731 056
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>278 462 283</u>	<u>273 846 284</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	76 635 304	76 635 304
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	158 140 000	123 785 000
Taxeringsvärde mark	137 457 000	83 670 000
	<hr/>	<hr/>
	<u>295 597 000</u>	<u>207 455 000</u>
Bostäder	285 000 000	198 000 000
Lokaler	10 597 000	9 455 000

I samband med ombildningen, år 2008, gjordes en uppskrivning av byggnadens fastighet i enlighet med då gällande regler. Eftersom regelverket sedan dess ändrats och att redovisning vid ombildning idag sker enligt Red U9 har föreningen valt att göra en omföring av raden uppskrivning och inte särredovisa denna på egen rad för att överensstämna med nu gällande redovisningssed

Not 7 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden	291 000	285 000
Sociala avgifter	90 344	88 191
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>381 344</u>	<u>373 191</u> ⁿ⁾

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	198 276	198 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 276	198 276
Ingående ackumulerade avskrivningar	-188 547	-183 682
-Avskrivningar	-4 865	-4 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-193 412	-188 547
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 864</u>	<u>9 729</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Hyses- och avgiftsfordringar	60 248	62 194
Skattekonto	3 533	3 533
Summa	<u>63 781</u>	<u>65 727</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	71 192	64 302
Telenor	141 803	141 371
Byggtjänst i Lerum	0	12 600
Anticimex	14 292	0
Summa	<u>227 287</u>	<u>218 273</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar enl låneavtal	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,35	2022-06-01	0	28 000 000
Handelsbanken	1,10	2020-06-01	0	28 000 000
Handelsbanken	1,29	2025-12-01	0	28 000 000
Handelsbanken	1,77	2024-12-01	600 000	27 850 000
Handelsbanken	1,05	2020-01-03	0	10 300 000
Handelsbanken	1,56	2023-12-01	0	15 000 000
Handelsbanken	1,42	2024-03-30	0	17 000 000
Handelsbanken	1,05	2020-02-03	0	6 200 000
Totalt				160 350 000

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 600 000 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 157 350 000 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	160 500 000	160 500 000
	<u>160 500 000</u>	<u>160 500 000</u>

Not 13 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Moms	46 619	5 907
Inbetald handpenning	0	315 000
Summa	<u>46 619</u>	<u>320 907</u> ^{A)}

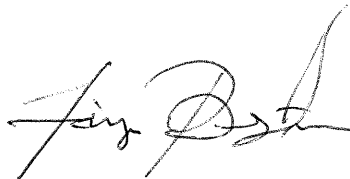
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntor	159 868	160 319
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	1 147 998	1 115 803
Fjärrvärme	190 741	202 708
El	30 303	46 155
Renhållning	20 439	15 767
Upplupna revisionsarvoden	23 300	24 200
Upplupna arvoden	24 214	45 997
Sociala avgifter	7 608	14 452
Konsultarvoden	71 250	0
Byggtjänst i Lerum	8 581	340 299
Installation värmesystem	350 122	0
Takreovering	250 000	0
Summa	<u>2 284 424</u>	<u>1 965 700</u>

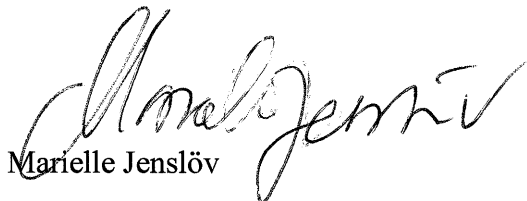
Möndal 2020-04-08



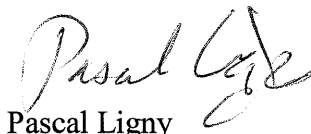
Mikael Olsson



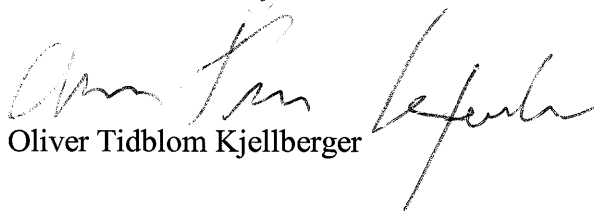
Jörgen Bengtsson



Marielle Jenslöv



Pascal Ligny



Oliver Tidblom Kjellberger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -04 -21.



Malin Johansson
BoRevision AB



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 2019.

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 2019 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2019-04-10 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisor 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 Brf Klöverängen 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.


Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Möln dal den 2114 2020



Malin Johannesson

BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Jan Elverdam

Av föreningen vald revisor