

Bostadsrättsföreningen Klöverängen 2
Org nr 769615-5188

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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. *BB*

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 Grundborgens 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	2020-01-31

EE

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 50 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Fastighetsförvaltning

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Renovering

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

Drift och teknik

Under 2018 har bytet av värmesystem från ettrör till tvårörssystem påbörjats, vilket kommer att avslutas först 2019. Det nya portsystemet har installerats och tagits i drift.

Under året har en total teknisk besiktning av fastigheterna gjorts av Anticimex. Besiktningen tillsammans med problem som upptäckts i källare och andra gemensamma utrymmen vid besök av entreprenör i samband med bytet av värmesystemet har lett till att ett antal tunga beslut om åtgärder tagits.

Föreningen har upphandlat och påbörjat:

Dränering runt samtliga fastigheter. Beräknas bli klart under hösten 2019

Relining i samtliga lägenheter. Beräknas bli klart under våren 2019

Föreningen har även beslutat om och påbörjat upphandling av takbyte på samtliga fastigheter förutom affärshuset, där detta inte anses nödvändigt. Dock har översyn och viss reparation beslutats.

Utemiljö

Pga dräneringsarbetat existerar just nu inte någon användbar utemiljö. Dock kommer dräneringen att innebära förbättrad miljö på lekplatsen samt nya uteplatser på både innergården och vid 7an.

Ekonomi

Föreningen har sålt två hyresrätter samt tecknat ett nytt lån för att täcka kostnaderna för under året utförda åtgärder. Ytterligare lånelöfte finns för att täcka alla upphandlade och planerade åtgärder. *EB*

Boendeaktiviteter

Under året har föreningen haft två aktiviteter för de boende. Dels en uppskattad grillkväll på innergården samt ett glöggmingel i föreningslokalen.

Inga gårdsdagar har arrangerats då utemiljön som sagt just nu är obrukbar

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2019 lämnades oförändrade.

Årsavgift 2018: 672,80 kr/m²

Fastighets skatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 337 kr /lgh och blir totalt 308 847 kr, föreningen betalar även 1 % av taxeringsvärdet för lokaler vilket blir 94 550 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på -33 930 084 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 2 118 000 kr samt planerat avlyft från yttre fond med samma belopp.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-10-06.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-17. I stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar varav 7 fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 289 (278) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 214

Samägare 75

Under året har 3 nya bostadsrätter upplåtits från hyreslägenhet till bostadsrätt, varav den ena inte hade någon inflyttad medlem vid årsskiftet.

Under året har 31 lägenheter överlåtits. Tillkommande medlemmar har varit 48 stycken och antalet avgående medlemmar har varit 37 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2019) 1 163 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 465 kr. *EB*

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 2018-05-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Olsson	Ordförande
Jörgen Bengtsson	Vice Ordförande
Alexandra Jildenstål	Sekreterare
Marielle Jenslov	Kassör
Pascal Ligny	Ledamot
Oliver Tidblom Kjellberger	Ledamot
Marcus Jildenstål	Ledamot
Annika Olsson	Suppleant

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Olsson, Jörgen Bengtsson, Marielle Jenslov och Pascal Ligny.
- Firman har under året tecknats av Jörgen Bengtsson, Marielle Jenslov, Mikael Olsson och Oliver Tidblom Kjellberger, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 257 985 kr, 12 000 kr till valberedningen samt 15 015 kr till internrevisor (exkl.sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens e-postadress: styrelsen@brfklöverangen.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 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Valberedning

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

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	14 425 934	14 089 012	13 857 503	13 930 676
Resultat efter finansiella poster	kr	-20 017 962	-286 361	-1 533 924	566 043
Kassalikviditet	%	163	478	292	570
Soliditet	%	49	56	55	53
Fond för yttre underhåll	kr	5 102 567	3 747 791	3 149 548	2 213 169
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	672,8	653,1	634,5	625,8
Lån per kvm bostadsyta	kr	8 516,3	7 585,9	7 585,9	7 760,8
Genomsnittlig skuldränta	%	1,2	1,6	1,8	2,5
Fastighetens belåningsgrad	%	66,2	59,0	59,0	66,4
Taxeringsvärde	tkr	207 455	207 455	207 455	188 424

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 2017-12-31	142 805 616	17 363 332	3 747 791	-6 605 494	-286 361
Inbetalda insatser	1 552 849				
Inbetalda upplåtelseavgifter		4 552 151			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-645 224	645 224	
Balansering av föregående års resultat				-286 361	286 361
Årets resultat					-20 017 962
Eget kapital 2018-12-31	144 358 465	21 915 483	5 102 567	-8 246 631	-20 017 962

EE

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-8 246 631
Årets resultat	-20 017 962
	<hr/>
Återstår för föreningsstämman att behandla	-28 264 593

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt UH-plan	2 118 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-7 220 567
Balanserat resultat	-23 162 026
	<hr/>
	-28 264 593

EE

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 425 934	14 089 012
Övriga intäkter	3	114 597	263 830
Summarörelseintäkter		<u>14 540 531</u>	<u>14 352 842</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-18 850 078	-645 224
Driftskostnader	4	-11 515 011	-9 736 721
Personalkostnader	5	-373 191	-368 726
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-2 183 392	-1 956 662
Summa rörelsekostnader		<u>-32 921 672</u>	<u>-12 707 333</u>
Rörelseresultat		-18 381 141	1 645 509
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	40
Räntekostnader		-1 636 821	-1 931 910
Summa finansiella poster		<u>-1 636 821</u>	<u>-1 931 870</u>
Resultat efter finansiella poster		-20 017 962	-286 361
Årets förlust		<u>-20 017 962</u>	<u>-286 361</u>

EE

Balansräkning	Not	2018	2017
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	273 846 284	267 776 539
Inventarier	7	9 729	14 594
		<hr/>	<hr/>
		273 856 013	267 791 133
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		273 856 013	267 791 133
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	8	65 727	52 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	218 274	212 604
		<hr/>	<hr/>
		284 001	264 645
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		16 732 444	14 319 273
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		17 016 445	14 583 918
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		290 872 458	282 375 051

EB

Balansräkning	Not	2018	2017
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		166 273 948	160 168 948
Yttre fond		5 102 567	3 747 791
Summa bundet eget kapital		<u>171 376 515</u>	<u>163 916 739</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-8 246 631	-6 605 494
Årets förlust		-20 017 962	-286 361
Summa fritt eget kapital		<u>-28 264 593</u>	<u>-6 891 855</u>
Summa eget kapital		<u>143 111 922</u>	<u>157 024 884</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	137 300 000	122 300 000
Summa långfristiga skulder		<u>137 300 000</u>	<u>122 300 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 143 454	456 914
Skatteskulder		30 475	30 057
Övriga skulder	12	320 907	436 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 965 700	2 126 505
Summa kortfristiga skulder		<u>10 460 536</u>	<u>3 050 167</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>290 872 458</u>	<u>282 375 051</u>

EE

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. *EF*

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>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostäder	10 845 633	10 528 994
Hysesintäkter, lokaler	1 576 194	1 568 523
Hysesintäkter, garage och P-platser	671 997	594 585
Hysesintäkter bostäder	1 197 984	1 370 090
Kabeltv	20 196	23 460
Övriga intäkter	113 929	3 360
	<hr/>	<hr/>
Summa	14 425 933	14 089 012

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Försäkringsersättning	36 151	178 272
Återbäring Länsförsäkringar 2016/2017	0	48 418
Överlåtelse- och pantavgifter	68 553	31 584
Påminnelseavgifter	3 600	1 850
Avgift för andrahandsuthyrning	6 293	3 706
	<hr/>	<hr/>
Summa	114 597	263 830 <i>EE</i>

Not 4 Drift

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förbrukningsmaterial	61 689	686
Försäkring	189 978	183 518
Reparationer	3 479 253	2 491 589
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	395 445	305 401
- Uppvärmning	1 498 641	1 413 240
- Vatten	622 429	685 942
- Sophämtning	461 905	291 685
Kabeltv	569 338	566 137
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	2 463 314	2 406 640
Fastighetsskatt/avgift	403 397	397 047
Förvaltningskostnader, inkl avtal förvaltning	732 127	789 637
Konsultarvoden	443 331	119 863
Studier och fritidsverksamhet	37 105	5 466
Telekommunikation	3 215	15 657
Överlåtelse- pantavgifter	70 005	0
Övrigt	83 839	64 212
Summa	<u>11 515 011</u>	<u>9 736 720</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden	285 000	280 800
Sociala avgifter	88 191	87 926
Summa	<u>373 191</u>	<u>368 726</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	118 037 892	117 868 392
Uppskrivning byggnad	113 603 823	113 603 823
Uppskrivning mark	48 687 353	48 687 353
Inköp/Aktiveringar	8 248 272	169 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 577 340	280 329 068
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 552 529	-10 600 732
Årets avskrivningar	-1 196 777	-970 047
Årets avskrivning på uppskrivning	-981 750	-981 750
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 731 056	-12 552 529
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>273 846 284</u>	<u>267 776 539</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	76 635 304	76 635 304
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	123 785 000	123 785 000
Taxeringsvärde mark	83 670 000	83 670 000
	<hr/>	<hr/>
	207 455 000	207 455 000
	<hr/>	<hr/>
Bostäder	198 000 000	198 000 000
Lokaler	9 455 000	9 455 000

EE

Not 7 Inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	198 276	198 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 276	198 276
Ingående ackumulerade avskrivningar	-183 682	-178 817
-Avskrivningar	-4 865	-4 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 547	-183 682
Utgående restvärde enligt plan	<u>9 729</u>	<u>14 594</u>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Hyses- och avgiftsfordringar	62 194	51 927
Skattekonto	3 533	114
Summa	<u>65 727</u>	<u>52 041</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	64 302	61 373
Telenor	141 371	141 371
Byggtjänst i Lerum	12 600	0
Bostadsrätterna	0	9 860
Summa	<u>218 273</u>	<u>212 604</u> <i>EE</i>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar enl låneavtal	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken	1,35	2022-06-01	0	28 000 000
Handelsbanken	1,10	2020-06-01	0	28 000 000
Handelsbanken	1,39	2019-06-01	0	28 000 000
Handelsbanken	1,77	2024-12-01	0	28 000 000
Handelsbanken	1,05	2019-01-03	0	10 300 000
Handelsbanken	1,56	2023-12-01	0	15 000 000
Totalt				137 300 000

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 0 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 137 300 000 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</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 12 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Moms	5 907	95 650
Personalens källskatt	0	43 881
Sociala avgifter och löneskatt	0	45 660
Inbetald handpenning	315 000	251 500
Summa	<u>320 907</u>	<u>436 691</u>

BE

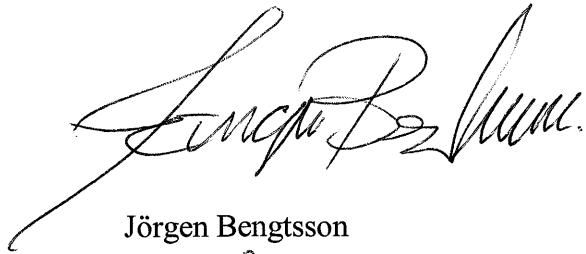
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	160 319	162 446
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	1 115 803	1 166 965
Fjärrvärme	202 708	190 431
El	46 155	29 895
Vatten	0	170 125
Renhållning	15 767	48 779
Upplupna revisionsarvoden	24 200	23 800
Upplupna arvoden	45 997	57 763
Sociala avgifter	14 452	18 149
HSB	0	21 943
Byggtjänst i Lerum	340 299	236 210
Summa	<u>1 965 700</u>	<u>2 126 506</u> <i>EE</i>

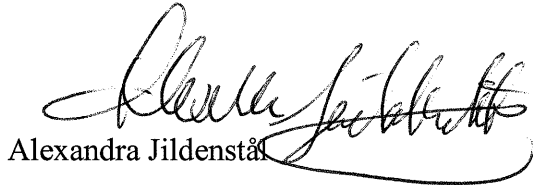
Möln dal 2019-03-20



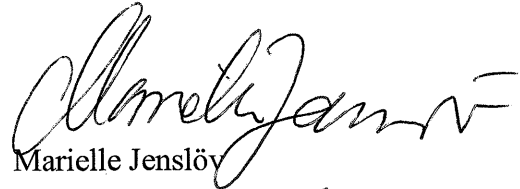
Mikael Olsson



Jörgen Bengtsson



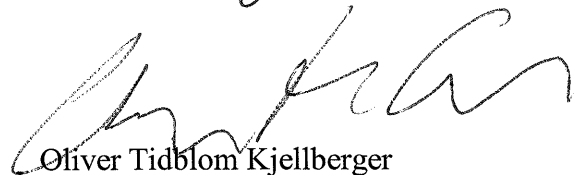
Alexandra Jildenstål



Marielle Jenslöv



Pascal Ligny



Oliver Tidblom Kjellberger



Marcus Jildenstål

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Erik Erlandsson
Auktoriserad 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 år 2018

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

BF

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klöverängen 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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

EB

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

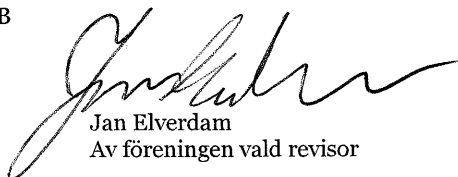
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kungsbacka den 2019- 04-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor



Jan Elverdam
Av föreningen vald revisor