



# Årsredovisning 2025

Brf Klöverängen 2



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Klöverängen 2 med säte i Mölndal org.nr. 769615-5188 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

| Fastighet             | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------------|---------------|----------------------|
| Mölndal Klöverängen 2 | 2007-01-01    | 1968                 |
| Totalt 1 objekt       |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Göteborg o Bohus län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 4                 | lokaler (hyresrätt)                   | 2 029                    |
| 55                | förråd                                | 805                      |
| 46                | garageplatser                         | 80                       |
| 218               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 16 122                   |
| 13                | lägenheter (hyresrätt)                | 938                      |
| 220               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 556 objekt |                                       | 19 974                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 104 st 2 rok, 82 st 3 rok, 37 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn                       | Roll       | Fr.o.m.    |
|----------------------------|------------|------------|
| Oliver Tidblom Kjellberger | Ordförande | 2024-05-28 |
| Jörgen Bengtsson           | Ledamot    | 2025-05-26 |
| Susanne Rönnblom           | Ledamot    | 2025-05-26 |
| Anna Robuschi              | Ledamot    | 2024-05-28 |
| Oskar Löf                  | Ledamot    | 2024-05-28 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oliver Tidblom Kjellberger, Oskar Löf och Anna Robuschi.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jörgen Bengtsson, Oskar Löf, Susanne Rönnblom och Oliver Tidblom Kjellberger.

Revisorer har varit: Jan Elverdam vald av föreningen, samt Malin Johanneson utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Magnus Persson (sammankallande) och Caroline Blom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen har under året sagt upp avtal för fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning. De frånträdande leverantörerna avslutar sina uppdrag under första halvan av 2026. Med hjälp av en externt sakkunnig konsult har styrelsen upphandlat dessa tjänster där sammanlagt sju olika leverantörer har fått möjlighet att lämna anbud. Fokus för upphandlingen har varit att sänka kostnaderna för föreningen, men bibehålla en rimlig standard för fatighetsskötseln och förvaltningen. Avtal med den nya leverantören, TidX signerades i december 2025. Bytet av leverantör kommer att sänka föreningens kostnader för förvaltning och fastighetskötsel.

Styrelsen har också, mha. externa rådgivare bundit de två lån som förföll under 2025 och ett tredje, rörligt lån. Strategin styrelsen valt innebär att ett lån faller ut varje år, vilket leder till en ekonomisk förutsägbarhet avseendes räntekostnader.

Under 2025 har arbetete med ventilation i fastigheten (Pinnharvsgatan 1, 3, 5 & 7) fortgått och föreningens obligatoriska ventilationskontroll (OVK) färdigtsällts och godkänts. OVK protokollet är registrerat av Mölndals kommun. Utöver detta har även arbetet med bytet av föreningens bostadshus horistonella avloppstammar färdigtsällts.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste åren:

Under 2024 har föreningen genomfört fullständigt byte av samtliga horisontella spillvattenledningar i fastigheten samt renoverat tre långsidor och 3 gavlar av fastighetens tegelfasader. Föreningen har även åtgärdat problem med att regnvatten läckt in i portalen vid 1A.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under de kommande 5 åren ligger fokus på att åtgärda föreningens gamla fläktsystem samt renovering av fasader på butiksbyggnaden

## Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 300 och under året har det tillkommit 23 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 295.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 249    | 135    | 187    | 0      | 0      |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 966  | 9 797  | 9 797  | 9 834  | 9 872  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 9 720  | 9 757  | 9 797  | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 11     | 11     | 10     | 0      | 0      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 123    | 144    | 144    | 0      | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 925    | 864    | 744    | 0      | 0      |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 77     | 76     | 76     | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 983    | 1 135  | 983    | 0      | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 19 151 | 18 003 | 15 814 | 15 266 | 14 942 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -911   | -8 921 | 365    | -842   | -1 108 |
| Soliditet, %                           | 41     | 41     | 43     | 43     | 43     |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora underhållskostnader under året, 3 254 tkr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 249 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämman beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                       |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 147 740 369                | 0                                                                     | 0                         | 147 740 369                |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 28 613 579                 | 0                                                                     | 0                         | 28 613 579                 |
| Underhållsfond, kr                    | 4 248 869                  | 0                                                                     | 1 640 928                 | 5 889 797                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>180 602 817</b>         | <b>0</b>                                                              | <b>1 640 928</b>          | <b>182 243 745</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                       |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -59 224 332                | -8 947 662                                                            | -1 640 928                | -69 812 923                |
| Årets resultat, kr                    | -8 947 662                 | 8 947 662                                                             | -911 130                  | -911 130                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-68 171 994</b>         | <b>0</b>                                                              | <b>-2 552 058</b>         | <b>-70 724 053</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>112 430 823</b>         | <b>0</b>                                                              | <b>-911 130</b>           | <b>111 519 692</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 894 472 kr samt ianspråktagande skett med 3 253 544 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -68 171 995        |
| Årets resultat, kr                                  | -911 130           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -4 894 472         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 3 253 544          |
| <b>Summa till föreningsstämman förfogande, kr</b>   | <b>-70 724 053</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-70 724 053</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

|                                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 19 151 136               | 18 003 290               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |       | 176 623                  | 296 050                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>19 327 758</b>        | <b>18 299 340</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -11 630 265              | -18 616 726              |
| Övriga externa kostnader                                                    |       | -1 371 015               | -1 697 242               |
| Personalkostnader                                                           | Not 4 | -469 439                 | -445 688                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -2 536 495               | -2 508 580               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-16 007 214</b>       | <b>-23 268 235</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>3 320 544</b>         | <b>-4 968 895</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 86 667                   | 354 564                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -4 318 341               | -4 333 331               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-4 231 674</b>        | <b>-3 978 767</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-911 130</b>          | <b>-8 947 662</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-911 130</b>          | <b>-8 947 662</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-911 130</b>          | <b>-8 947 662</b>        |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                               |       |                    |                    |
|-----------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |       |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 5 | 263 609 353        | 266 145 848        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | Not 6 | 0                  | 0                  |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>263 609 354</b> | <b>266 145 849</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>            |       | <b>263 609 354</b> | <b>266 145 849</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |       |                    |                    |
|----------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |       |                    |                    |
| Kundfordringar                               |       | 8 055              | 4 856              |
| Övriga kortfristiga fordringar               |       | 32 948             | 26 776             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 7 | 240 969            | 262 455            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |       | <b>281 972</b>     | <b>294 087</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |       |                    |                    |
| Kassa och bank                               |       | 7 772 583          | 8 195 850          |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |       | <b>7 772 583</b>   | <b>8 195 850</b>   |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |       | <b>8 054 555</b>   | <b>8 489 937</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |       | <b>271 663 909</b> | <b>274 635 786</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                                 |        |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>                      |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                 |        | 176 353 948        | 176 353 948        |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 5 889 797          | 4 248 869          |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i>                |        | <b>182 243 745</b> | <b>180 602 817</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>                         |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                             |        | -69 812 923        | -59 224 332        |
| Årets resultat                                  |        | -911 130           | -8 947 662         |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i>                   |        | <b>-70 724 053</b> | <b>-68 171 995</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>                       |        | <b>111 519 692</b> | <b>112 430 822</b> |
| <b>Skulder</b>                                  |        |                    |                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                    |                    |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 8  | 124 650 000        | 68 200 000         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>124 650 000</b> | <b>68 200 000</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                    |                    |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 9  | 32 100 000         | 89 150 000         |
| Leverantörsskulder                              |        | 715 883            | 2 429 346          |
| Skatteskulder                                   |        | 72 198             | 34 187             |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 10 | 97 869             | 102 290            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 11 | 2 508 267          | 2 289 140          |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>35 494 216</b>  | <b>94 004 963</b>  |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>160 144 216</b> | <b>162 204 963</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>271 663 909</b> | <b>274 635 786</b> |



# Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

|                                                                                     |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 3 320 544         | -4 968 895        |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                   |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 2 536 495         | 2 508 580         |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>2 536 495</b>  | <b>2 508 580</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 86 667            | 354 564           |
| Erlagd ränta                                                                        | -4 265 678        | -3 945 408        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 678 028</b>  | <b>-6 051 159</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 12 115            | -67 901           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -1 513 410        | 1 057 619         |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-1 501 295</b> | <b>989 717</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>176 733</b>    | <b>-5 061 442</b> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 0                 | -46 200           |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>          | <b>-46 200</b>    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -600 000          | -600 000          |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-600 000</b>   | <b>-600 000</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-423 267</b>   | <b>-5 707 642</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>8 195 850</b>  | <b>13 903 492</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>7 772 583</b>  | <b>8 195 850</b>  |



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.   |
| Mark skrivs inte av.                         |         |

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|-------|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                         | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                   |                   |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 14 910 516        | 13 935 216        |
|       | Hyror bostäder                          | 1 126 887         | 1 059 018         |
|       | Hyror lokaler                           | 1 948 519         | 1 900 539         |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 963 192           | 958 738           |
|       | Hyror informationsöverföring            | 19 584            | 19 584            |
|       | Övriga primära intäkter                 | 182 437           | 130 195           |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>19 151 135</b> | <b>18 003 290</b> |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>19 151 135</b> | <b>18 003 290</b> |

| Not 3 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -3 102 868               | -3 709 660               |
|       | Snö och halk-bekämpning              | -24 074                  | -1 159                   |
|       | Reparationer                         | -338 154                 | -674 026                 |
|       | Planerat underhåll                   | -3 253 544               | -9 065 058               |
|       | Försäkringsskador                    | -15 188                  | -261 334                 |
|       | El                                   | -474 264                 | -437 397                 |
|       | Uppvärmning                          | -1 571 658               | -1 695 250               |
|       | Vatten                               | -826 233                 | -698 735                 |
|       | Sophämtning                          | -619 349                 | -613 500                 |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -371 291                 | -266 812                 |
|       | Kabel-TV och bredband                | -449 490                 | -683 208                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -519 194                 | -465 326                 |
|       | Övriga driftkostnader                | -64 958                  | -45 263                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-11 630 265</b>       | <b>-18 616 726</b>       |

| Not 4 | Personalkostnader              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>       |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                | -329 140                 | -311 283                 |
|       | Revisionsarvode                | -19 157                  | -18 116                  |
|       | Övriga arvoden                 | -12 000                  | -12 000                  |
|       | Sociala avgifter               | -109 142                 | -102 789                 |
|       | Övriga personalkostnader       | 0                        | -1 500                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i> | <b>-469 439</b>          | <b>-445 688</b>          |

| Not 5 | Byggnader och mark                           | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 219 259 948        | 219 213 748        |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 76 635 304         | 76 635 304         |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 0                  | 0                  |
|       | Årets investeringar                          | 0                  | 46 200             |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>295 895 252</b> | <b>295 895 252</b> |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                       | -29 749 403        | -27 240 823        |
|       | Årets avskrivningar                          | -2 536 495         | -2 508 580         |
|       | Återförda avskrivningar                      | 0                  | 0                  |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-32 285 898</b> | <b>-29 749 403</b> |
|       | <i>Ackumulerade uppskrivningar</i>           |                    |                    |
|       | Ingående uppskrivningar                      | 0                  | 0                  |
|       | Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp  | 0                  | 0                  |
|       | <i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>     | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>263 609 354</b> | <b>266 145 849</b> |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 178 000 000        | 170 000 000        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 7 851 000          | 6 066 000          |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 100 000 000        | 124 000 000        |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 4 244 000          | 3 670 000          |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>290 095 000</b> | <b>303 736 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|       | Fastighetsinteckning                         | 160 500 000        | 160 500 000        |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                  | 0                  |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>160 500 000</b> | <b>160 500 000</b> |

| Not 6 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                  | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-------|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                 |                 |
|       | Ingående anskaffningsvärde                                | 198 276         | 198 276         |
|       | Årets försäljning/utrangering                             | 0               | 0               |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>198 276</b>  | <b>198 276</b>  |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                 |                 |
|       | Ingående avskrivningar                                    | -198 276        | -198 276        |
|       | Årets avskrivningar                                       | 0               | 0               |
|       | Årets försäljning/utrangering/omklassificering            | 0               | 0               |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-198 276</b> | <b>-198 276</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| Not 7 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                 |                 |
|       | Förutbetald försäkring                                    | 98 880          | 92 939          |
|       | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 142 089         | 169 516         |
|       | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>240 969</b>  | <b>262 455</b>  |

**Not 8      Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut      2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i>    | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>      | <i>Nästa års amortering</i> |
|------------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| Handelsbanken autogiro | 3,61%            | 2028-03-30        | 17 000 000         | 0                           |
| Handelsbanken autogiro | 4,34%            | 2026-12-01        | 15 000 000         | 0                           |
| Handelsbanken autogiro | 3,53%            | 2032-12-01        | 28 000 000         | 0                           |
| Handelsbanken autogiro | 3,38%            | 2031-12-01        | 26 350 000         | 0                           |
| Handelsbanken autogiro | 3,27%            | 2026-12-30        | 10 300 000         | 0                           |
| Handelsbanken autogiro | 2,97%            | 2027-06-01        | 25 900 000         | 600 000                     |
| Handelsbanken autogiro | 2,7%             | 2026-02-12        | 6 200 000          | 0                           |
| Handelsbanken autogiro | 3,64%            | 2033-12-01        | 28 000 000         | 0                           |
|                        |                  |                   | <b>156 750 000</b> | <b>600 000</b>              |

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Långfristig del                                           | 124 650 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 600 000     |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 31 500 000  |
| Kortfristig del                                           | 32 100 000  |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 600 000     |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 2 400 000   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 82 350 000  |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,47%       |
| Finns swap-avtal                                          | Nej         |

**Not 9      Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut      2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i>    | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>      | <i>Nästa års amortering</i> |
|------------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| Handelsbanken autogiro | 3,61%            | 2028-03-30        | 17 000 000         | 0                           |
| Handelsbanken autogiro | 4,34%            | 2026-12-01        | 15 000 000         | 0                           |
| Handelsbanken autogiro | 3,53%            | 2032-12-01        | 28 000 000         | 0                           |
| Handelsbanken autogiro | 3,38%            | 2031-12-01        | 26 350 000         | 0                           |
| Handelsbanken autogiro | 3,27%            | 2026-12-30        | 10 300 000         | 0                           |
| Handelsbanken autogiro | 2,97%            | 2027-06-01        | 25 900 000         | 600 000                     |
| Handelsbanken autogiro | 2,7%             | 2026-02-12        | 6 200 000          | 0                           |
| Handelsbanken autogiro | 3,64%            | 2033-12-01        | 28 000 000         | 0                           |
|                        |                  |                   | <b>156 750 000</b> | <b>600 000</b>              |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 600 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 31 500 000 |
| Kortfristig del                           | 32 100 000 |



| Not 10 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                  |                  |
|        | Momsskuld                                                 | 97 869           | 102 290          |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>97 869</b>    | <b>102 290</b>   |
| Not 11 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 1 816 815        | 1 413 364        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 440 586          | 387 923          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 250 866          | 487 853          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>2 508 267</b> | <b>2 289 140</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.  
Årsredovisningens innehåll blev beslutad 2026-02-18.

# 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 2025. 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 2025 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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. Risker 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 föreningsvalda 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 2025 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 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Elverdam  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Klöverängen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Oliver Tidblom Kjellberger**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:02:14



**Susanne Rönnblom**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 16:43:02



**Jörgen Bengtsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:47:25



**Oskar Löf**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 15:08:02



**Anna Robuschi**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:43:28



**Jan Elverdam**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:17:04



**Malin Johannesson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:30:54



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Klöverängen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Jan Elverdam**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:18:50



**Malin Johannesson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:30:38

