

Årsredovisning för

HSB Brf Klostervallen i Lund

769607-0395



Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Klostervallen i Lund, 769607-0395, med säte i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Bo Alfredsson	ordförande
Leif Sundbäck	vice ordförande
Gertrud Pettersson	sekreterare
Thomas Fast	ledamot / ekonomiansvarig
Caroline Sellström	ledamot utsedd av HSB Skåne
Margot Johansson	suppleant
Per-Arne Nilsson	suppleant
Georg Fredriksson	suppleant

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är Bo Alfredsson, Georg Fredriksson, Leif Sundbäck och Margot Johansson.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22.maj 2018 där 18 st röstberättigade medlemmar (lägenheter av 32) var representerade.

Styrelsen har under året genomfört 9 st protokollförda sammanträden samt årsmöte och konstituerande möte.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av

Bo Alfredsson
Gertrud Pettersson
Leif Sundbäck
Thomas Fast

två i förening

Revisorer

Valda revisorer av föreningen har varit

Göran Persson ordinarie
Henrik Svensson suppleant

samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund enligt gällande stadgar.

Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Bo Alfredsson ordinarie
Leif Sundbäck suppleant 

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Roland Karlsson	sammankallande
Henrik Stenkil	ledamot

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av RR Revision AB, Lund.

Fastighetsskötseln i övrigt har ombesörjts av bostadsrättsföreningen samt städningen av Obligé städ AB. Trädgårdsskötseln har utförts av HSB Skåne fastighetsförvaltning.

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Klostervallen 2, som byggdes år 2003.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med adress Nordanväg 12 och 14. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta	Yta m ²
3	4	86,5	346
3	12	87	1044
3	9	111	999
4	7	111	777
	32		3166

Garageplatser **38**

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Åtgärder för att komma tillrätta med ett vattenintrång har vidtagits i en marklägenhet och en lägenhet på tredje våningen.

Fastighetens underhåll, utöver garantiåtgärder, har utförts i normal omfattning.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade 2018 att inte höja månadsavgifter för 2019.

Månadsavgifterna för bostäder uppgår under 2018 till i genomsnitt 610 kr/m² och år.

Förväntad framtida utveckling

Arbetet på att förfinas underhållsplanen utförs årligen och uppdateras med hänsyn till saker som kommer upp beträffande fastigheten.

Ytterligare energibesparande åtgärder diskuteras inom styrelsen.

Medlemmar

Antalet medlemmar med bostadsrätt enligt föreningens stadgar har uppgått till 55 st. Här räknar vi samtliga medlemmar i föreningen/HSB 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under en gemensam arbetsdag städades garaget och soprummet.
- Föreningens stadgar har kompletterats som en anpassning till ändrade lagar och förordningar.
- Under hösten 2018 har 6 av föreningens garageplatser försetts med ladduttag, vardera på 3,7 kW, vilka är kopplade till fastighetens el med en betalningslösning mot Kraftringen. Vi räknar med att den första av dessa platser kommer tas i bruk under februari månad 2019. Laddsladd mellan bil och uttag ingår inte, utan det måste den som hyr platsen själv bekosta. Föreningen tar sedan ut en förhöjd månadsavgift för garageplatsen. Den förbrukade elen betalas vid varje laddtillfälle av brukaren enligt ett pris per kW som beslutats av föreningens styrelse. Den förbrukade elen faktureras brukaren av Kraftringen.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kkr 2015
Nettoomsättning	2 166	2 194	2 180	2 224
Resultat efter finansiella poster	-16	-359	-492	-20
Soliditet, %	73	73	73	73

Eget kapital

	Insatskapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Vid årets början	64 737 996	2 249 400	-336 952	-359 248
Omföring av föreg års vinst		182 000	-541 249	359 248
Årets resultat				-16 045
Vid årets slut	64 737 996	2 431 400	-878 201	-16 045

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-878 201
årets resultat	-16 044
Totalt	-894 245
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	182 000
balanseras i ny räkning	-1 076 245
Summa	-894 245

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 165 627	2 194 014
Övriga rörelseintäkter		0	2 100
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 165 627	2 196 114
Rörelsekostnader			
Underhålls- och driftskostnader	3	-850 041	-1 248 361
Övriga externa kostnader	4	-106 043	-82 789
Personalkostnader		-86	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 006 733	-1 009 965
Summa rörelsekostnader		-1 962 903	-2 341 115
Rörelseresultat		202 724	-145 001
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 046	3 597
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 815	-217 844
Summa finansiella poster		-218 769	-214 247
Resultat efter finansiella poster		-16 045	-359 248
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-16 045	-359 248
Skatter			
Årets resultat		-16 045	-359 248

HC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	88 280 814	89 287 547
Inventarier, verktyg och installationer		168 961	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 449 775	89 287 547
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		88 450 275	89 288 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 115	719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 337	33 954
Summa kortfristiga fordringar		42 452	34 673
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 736 278	1 891 809
Summa kassa och bank		2 736 278	1 891 809
Summa omsättningstillgångar		2 778 730	1 926 482
SUMMA TILLGÅNGAR		91 229 005	91 214 529

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		64 737 996	64 737 996
Fond för yttre underhåll		2 431 400	2 249 400
Summa bundet eget kapital		67 169 396	66 987 396
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-878 201	-336 952
Årets förlust		-16 045	-359 248
Summa fritt eget kapital		-894 246	-696 200
Summa eget kapital		66 275 150	66 291 196
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		50 000	50 000
Summa avsättningar		50 000	50 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	24 244 400	24 399 960
Summa långfristiga skulder		24 244 400	24 399 960
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	155 560	155 560
Leverantörsskulder		204 018	81 447
Skatteskulder		0	8 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		299 877	227 485
Summa kortfristiga skulder		659 455	473 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 229 005	91 214 529

ll

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen (alt. av stämman via resultatdisposition).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
- Årsavgifter	1 943 356	1 975 398
- Hyresintäkter parkeringar och garage	214 371	203 366
- Övrigt	7 900	15 250
	2 165 627	2 194 014

Not 3 Underhålls- och driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokalvård, städning	91 960	76 610
Hisskostnader	31 151	17 162
El-avgifter	92 325	86 172
Uppvärmning	60 668	70 190
Renhållning	48 340	45 044
Kabel-TV, internet	59 042	63 330
Fastighetsskötsel	139 140	122 936
Fastighetsföräkringspremier	33 954	30 453
Fastighetskatt	53 004	52 300
Reparationer fastighet	240 457	684 164
Summa	850 041	1 248 361

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Extern revisionsarvode	12 875	11 250
Övriga förvaltningskostnader	22 500	27 500
Medlemsavgifter	0	10 600
Konsultarvoden och advokatkostnader	37 182	7 519
Övriga externa kostnader	22 833	25 922
Summa	95 390	82 791

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	94 100 000	94 100 000
-Nyanskaffningar	168 961	0
	94 268 961	94 100 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 812 453	-3 802 488
-Årets avskrivning enligt plan	-1 006 733	-1 009 965
	-5 819 186	-4 812 453
Redovisat värde vid årets slut	88 449 775	89 287 547
Taxeringsvärde byggnader:	44 022 000	44 022 000
Taxeringsvärde mark:	20 400 000	20 400 000
Vid årets slut	64 422 000	64 422 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31	Räntesats	Konvertering	Förfaller inom ett år	Förfaller efter fem år
Swedbank	8 300 000	8 300 000	0,81	2019-05-24		8 300 000
Swedbank	6 000 000	6 000 000	1,04	2019-08-23		6 000 000
Swedbank	6 000 000	6 000 000	1,27	2020-11-10		6 000 000
SEB	3 600 000	3 800 000	0,87	2019-04-28	100 000	3 200 000
SEB	499 960	611 080	0,87	2019-04-28	55 560	277 720
	24 399 960	24 711 080			155 560	23 777 720

Beräknad amortering för nästa år, 155 560 kr, är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Styrelsen bedömer att de tre lånen som enligt engagemangsbesked förfaller under 2019 kommer att förlängas och är därför av långsiktig karaktär och klassificeras därför som långfristiga per 2018-12-31.

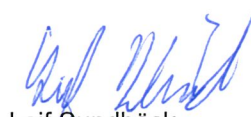
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	30 248 000	30 248 000
	30 248 000	30 248 000

Underskrifter

Lund 2019- 3-19


Bo Alfredsson
Styrelseordförande


Leif Sundbäck


Gertrud Pettersson


Thomas Fast


Caroline Sellström

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 03/22


Afrodita Cristea

BoRevision AB av HSB riksförbud utsedd revisor


Göran Persson

Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Klostervallen i Lund, org.nr. 769607-0395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klostervallen i Lund för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisoremans 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Klostervallen i Lund för räkenskapsåret 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Lund den 22/3 2019



Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Göran Persson

Av föreningen vald revisor