

Bil.
Bil.

Årsredovisning för

HSB Brf Klostervallen i Lund

769607-0395



Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-8
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Klostervallen i Lund, 769607-0395, med säte i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Bo Alfredsson	ordförande
Håkan Persson	vice ordförande
Gertrud Pettersson	sekreterare
Georg Fredriksson	ledamot / ekonomiansvarig
Caroline Sellström	ledamot utsedd av HSB Skåne

Per-Arne Nilsson	suppleant
Leif Sundbäck	suppleant

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

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24.maj 2016 där 23 st röstberättigade medlemmar var representerade.

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

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av

Bo Alfredsson
Gertrud Pettersson
Håkan Persson
Georg Fredriksson

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.

Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Bo Alfredsson	ordinarie
Håkan Persson	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**

Staddeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Det kvarstår fortfarande brister beträffande tilluftsventilation till bland annat biutrymmen, så föreningen har därför i samverkan med HSB Skåne och en ventilationsfirma (Installationsteamet) startat en ombyggnad.

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

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade 2015 att inte höja månadsavgifter för 2016.

Månadsavgifterna för bostäder uppgår under 2016 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.

Medlemmar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har deltagit i ett flertal byggmöten med HSB.
- Under en gemensam arbetsdag städades garaget och soprummet.
- Styrelsen har under året genomfört ett flertal möten med HSB Skåne.
- Avseende tilluftsventilationen har det under året påbörjats en ombyggnad till en kvalitativt bättre anordning.
- All belysning i garaget har bytts till LED-belysning.
- Brandskyddsåtgärder beträffande gästrummet har planerats under 2016.
- Föreningens stadgar ses över som en anpassning till ändrade lagar och förordningar.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kkr 2013
Nettoomsättning	2 180	2 224	2 124	2 044
Resultat efter finansiella poster	-492	-20	-503	-255
Soliditet, %	73	73	73	72

Eget kapital

	Insatskapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Vid årets början	64 737 996	1 885 400	539 067	-20 402
Omföring av föreg års vinst		182 000	-202 402	20 402
Årets resultat				-491 617
Vid årets slut	64 737 996	2 067 400	336 665	-491 617

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	336 665
årets resultat	-491 617
Totalt	-154 952
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	182 000
balanseras i ny räkning	-336 952
Summa	-154 952

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 179 552	2 171 550
Övriga rörelseintäkter		0	52 500
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 179 552	2 224 050
Rörelsekostnader			
Underhålls- och driftskostnader	3	-1 317 148	-694 459
Övriga externa kostnader	4	-84 071	-118 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 009 965	-1 009 965
Summa rörelsekostnader		-2 411 184	-1 822 894
Rörelseresultat		-231 632	401 156
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 042	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 027	-421 641
Summa finansiella poster		-259 985	-421 558
Resultat efter finansiella poster		-491 617	-20 402
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-491 617	-20 402
Skatter			
Årets resultat		-491 617	-20 402

10

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	90 297 512	91 307 477
Summa materiella anläggningstillgångar		90 297 512	91 307 477
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		90 298 012	91 307 977
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 173	709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 454	29 149
Summa kortfristiga fordringar		37 627	29 858
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 408 906	1 331 498
Summa kassa och bank		1 408 906	1 331 498
Summa omsättningstillgångar		1 446 533	1 361 356
SUMMA TILLGÅNGAR		91 744 545	92 669 333

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		64 737 996	64 737 996
Fond för yttre underhåll		2 067 400	1 885 400
Summa bundet eget kapital		66 805 396	66 623 396
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		336 665	539 067
Årets förlust		-491 617	-20 402
Summa fritt eget kapital		-154 952	518 665
Summa eget kapital		66 650 444	67 142 061
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		50 000	50 000
Summa avsättningar		50 000	50 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	24 555 520	24 711 080
Summa långfristiga skulder		24 555 520	24 711 080
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	155 560	455 560
Leverantörsskulder		60 855	72 362
Skatteskulder		23 792	13 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		248 374	225 014
Summa kortfristiga skulder		488 581	766 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 744 545	92 669 333

AC

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.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktieföretag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
-Årsavgifter	1 980 902	1 976 300
- Hyresintäkter parkeringar och garage	193 150	186 900
- Övrigt	5 500	8 350
	2 179 552	2 171 550

Not 3 Underhålls- och driftkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lokalvård, städning	75 597	66 560
Hisskostnader	15 684	31 341
El-avgifter	69 311	78 213
Uppvärmning	72 461	34 846
Renhållning	44 022	42 262
Kabel-TV, internet	63 180	67 140
Fastighetsskötsel	90 699	92 546
Fastighetsföräkringspremier	29 149	25 968
Fastighetsavgift	50 796	53 613
Reparationer fastighet	806 249	201 970
Summa	1 317 148	694 459

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Extern revisionsarvode	11 000	21 000
Övriga förvaltningskostnader	32 500	42 975
Medlemsavgifter	10 600	10 600
Konsultarvoden och advokatkostnader	14 081	28 225
Övriga externa kostnader	15 890	15 671
Summa	84 071	118 471

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	94 100 000	94 100 000
	94 100 000	94 100 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 792 523	-1 782 558
-Årets avskrivning enligt plan	-1 009 965	-1 009 965
	-3 802 488	-2 792 523
Redovisat värde vid årets slut	90 297 512	91 307 477
Taxeringsvärde byggnader:	44 022 000	35 374 000
Taxeringsvärde mark:	20 400 000	14 200 000
Vid årets slut	64 422 000	49 574 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

AC

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31	Räntesats	Konvertering	Amortering 2017
Swedbank	8 300 000	8 300 000	1,17	2017-05-24	0
Swedbank	6 000 000	6 000 000	0,83	2018-10-25	0
Swedbank	6 000 000	6 000 000	0,76	2017-08-25	0
SEB	3 800 000	3 900 000	0,70	2017-03-28	100 000
SEB	611 080	666 640	0,70	2017-03-28	55 560
SEB		300 000	0,77	3-månaders	
	24 711 080	25 166 640			155 560

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

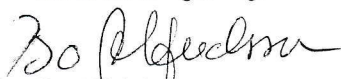
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	30 248 000	30 248 000
	30 248 000	30 248 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inför 2017 beräknas underhållsarbete uppgå till 300.000 kr. Styrelsen har beslutat att under 2017 kommer målning av takfot och ytterväggar ske. En OVK-besiktning och rengöring av ventilationsrören är också planerad. *NC*

Underskrifter

Lund 2017-03-16



Bo Alfredsson
Styrelseordförande


Håkan Persson
Gertrud Pettersson
Georg Fredriksson
Caroline Magnusson Sellström

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-16



Afrodita Cristea
BoRevision AB av HSB riksförbud utsedd revisor



Göran Persson
Föreningsvald revisor

Bil.

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 år 2016.

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 2016 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. Revisorenas 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 revisionssed 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 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 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. *AC*

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 år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 16,3 2017


.....

Afrodita Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


.....

Göran Persson

Av föreningen vald revisor