

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Klostervallen i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2003 på fastigheten Klostervallen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Nordanväg 12 och 14.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
3	4	346
3	12	1 044
3	9	999
4	7	777
	32	3 166

Garage 38

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-24, varvid 21 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till stämman
Leif Sundbäck	ordförande	2023
Håkan Persson	vice ordförande	2023
Natalia Skobennikova	sekreterare	2024
Thomas Fast	kassör	2024
Birgitta Olander	suppleant	2023
Pelle Nilsson	suppleant	2024
Eric Bengtsson	suppleant	2024

Av föreningen vald revisor har varit Bo Alfresson och Helena Rosén som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Magnus Bodin och Henrik Svensson. Valberedningens sammankallande är Magnus Bodin.

4P NS TF 1/1 BHC

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Tele 2	kabel-TV
Via Europa (Bredband 2)	bredband
HSB	ekonomisk förvaltning
HSB	teknisk förvaltning
HSB	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2022-05-30 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne i syfte att upprätta underhållsplan.

Underhåll

Under 2022 har föreningen uppdaterat befintlig underhållsplan för åren 2022-2081, tillsammans med HSB Skåne. Underhållsplanen har fastställts av styrelsen och den ligger till grund för kommande underhåll.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Underhållsspolningspolning och fasadbyte

Framtida underhåll

Under 2023 färdigställs fasadbytet och enligt underhållsplan är följande planerat:

År 2023 Åtgärd: OVK, trädgård samt belysning inom- och utomhus

År 2024 Åtgärd: Bättringsmålning entré/trapphus

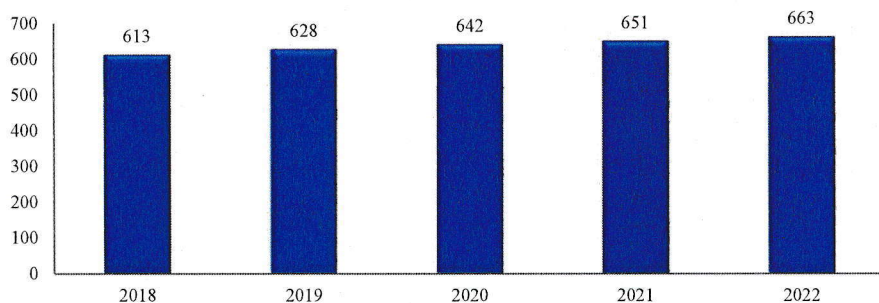
År 2053 Åtgärd: Stambyte

Övriga väsentliga händelser

Under hösten genomfördes fixardag och efter pandemin kunde vi äntligen genomföra julsamling.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 663 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 6%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 800 000 kr.

Väsentliga händelser i föreningens ekonomi

Nytt lån har tagits för att finansiera fasadbytet. Under året har föreningen upprättat underhållsplan.

Föreningen har bytt redovisningsprincip från K2 till K3.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	54
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	54

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtit (förra året överläts inga bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 279	2 246	2 243	2 194
Resultat efter finansiella poster, tkr	-896	232	103	120
Eget kapital, tkr	65 594	66 504	66 258	66 275
Taxeringsvärde, tkr	98 300	67 058	67 058	64 422
-varav byggnad, tkr	65 300	45 058	45 058	44 022
Soliditet, %	69%	75%	75%	74%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	663	651	642	628
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	9 097	6 833	6 882	7 247
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	80	47	65	72

47 NS TF
BOKAL

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 737 996	0	3 972 602	-2 452 356	231 610	66 489 852
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Balanseras i ny räkning				231 610	-231 610	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			91 000	-91 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-93 473	93 473		0
Årets resultat					-895 583	-895 583
Belopp vid årets utgång	64 737 996	0	3 970 129	-2 218 273	-895 583	65 594 270

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-2 220 746
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-91 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	93 473
Årets resultat	-895 583
Summa till stämmans förfogande	-3 113 856

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-3 113 856
-------------------------	------------

3

*HP NS TF
BBK*

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 279 219	2 245 989
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 099	43 324
Summa rörelseintäkter		2 323 318	2 289 313
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 011 478	-808 616
Underhåll enligt plan	Not 5	-93 473	-11 798
Övriga externa kostnader	Not 6	-81 744	-19 735
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-60 680	-45 533
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 724 327	-1 023 629
Summa rörelsekostnader		-2 971 701	-1 909 310
Rörelseresultat		-648 383	380 003
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 025	255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 225	-148 649
Summa finansiella poster		-247 200	-148 394
Årets resultat		-895 583	231 610

9

HP NS TF
BAL

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	83 624 756	85 294 408
Pågående nyanläggningar	Not 10	8 046 467	0
Summa materiella anläggningstillgångar		91 671 223	85 294 408

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

91 671 723	85 294 908
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		758	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	57 254	5 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	55 932	42 298
Summa kortfristiga fordringar		113 944	47 367

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	0

Kassa och bank

Bank	Not 15	2 421 195	3 146 423
Summa kassa och bank		2 421 195	3 146 423

Summa omsättningstillgångar

4 035 139	3 193 790
------------------	------------------

Summa tillgångar

95 706 863	88 488 698
-------------------	-------------------

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	64 737 996	64 737 996
Fond för yttre underhåll	3 970 129	3 972 602
Summa bundet eget kapital	68 708 125	68 710 598

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 218 273	-2 452 356
Årets resultat	-895 583	231 610
Summa ansamlad förlust	-3 113 855	-2 220 746

Summa eget kapital

65 594 270	66 489 852
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	15 800 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		15 800 000	18 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 000 000	3 633 280
Leverantörsskulder		956 204	76 522
Aktuell skatteskuld	Not 17	5 830	3 313
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	18 053	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	332 506	285 731
Summa kortfristiga skulder		14 312 593	3 998 846

Summa skulder

30 112 593	21 998 846
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

95 706 863	88 488 698
-------------------	-------------------

83

JP NS TF
BBL

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då detta är första gången föreningen upprättar årsredovisning enligt detta allmänna råd innebär det byte av redovisningsprinciper. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket årsredovisningslagen (1995:1554) och inte räknat om jämförelsetalen.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindreförståelse för att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer.

Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 091 045	2 061 312
	Hysesintäkt garage och bilplatser	169 394	176 725
	Hysesintäkt övrigt	13 224	7 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 556	952
		2 279 219	2 245 989
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	44 099	43 324
		44 099	43 324
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-199 860	-126 811
	El	-201 566	-94 832
	Uppvärmning	-81 601	-80 864
	Renhållning	-51 926	-49 121
	TV, bredband, iptelefoni	-59 029	-21 193
	Serviceavtal	-19 608	-19 664
	Hissar serviceavtal & besiktning	-19 745	-16 176
	Förvaltningskostnader	-273 187	-308 980
	Försäkringar	-18 749	-29 326
	Fastighetsskatt	-61 608	-57 268
	Övriga driftskostnader	-24 599	-4 382
		-1 011 478	-808 616
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	0	-11 798
	Underhåll installationer	-32 473	0
	Underhåll övrigt	-61 000	0
		-93 473	-11 798
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 125	4 375
	Övriga förvaltningskostnader	-17 064	-8 630
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 935	-3 402
	Föreningsverksamhet	-375	0
	Kontorsutrustning och -material	-1 871	-1 477
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 561	0
	Konsulter	-25 779	0
	Förbrukningsinventarier	-8 434	0
	Medlemsavgifter HSB	-10 600	-10 600
		-81 744	-19 735
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Inga	Inga
	Arvode till styrelsen	-49 515	-35 025
	Sociala avgifter	-11 165	-10 508
		-60 680	-45 533
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 696 500	-1 006 733
	Markanläggningar	-27 827	-16 896
		-1 724 327	-1 023 629

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 886 925	89 886 925
Ingående anskaffningsvärde mark	4 213 075	4 213 075
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	84 481	84 481
Årets investering markanläggning	54 675	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 239 156	94 184 481

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 839 385	-7 832 652
Årets avskrivningar byggnader	-1 696 500	-1 006 733
Ingående avskrivningar markanläggningar	-50 688	-33 792
Årets avskrivningar markanläggningar	-27 827	-16 896
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 614 400	-8 890 073

Utgående redovisat värde

83 624 756 85 294 408

Redovisade värden byggnader	79 351 040	81 047 540
Redovisade värden mark	4 213 075	4 213 075
Redovisade värden markanläggningar	60 642	33 793

Fastighetsbeteckning: Klostervallen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		65 300 000	33 000 000	98 300 000	67 058 000
		65 300 000	33 000 000	98 300 000	67 058 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	30 248 000	30 248 000
Summa ställda säkerheter	30 248 000	30 248 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	8 046 467	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	8 046 467	0

Pågående nyanläggningar avser fasader. Klart juni 2023.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Övriga värdepappersinnehav	500	500
	500	500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	21 324	5 069
Övrig skattefordran	35 930	7 267
	57 254	12 336

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	6 250	0
Förutbetalda kabel-TV och bredband	44 682	42 298
Upplupna ränteintäkter	5 000	0
	55 932	42 298

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-01-17	1 500 000	0
			1 500 000	0

8
TF
NS
BEN

Not 15 Bank		
SEB	2 421 195	3 146 423
	2 421 195	3 146 423

Not 16 Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp		
SEB	0,58%	2023-08-26	6 000 000		0
Stadshypotek AB	0,75%	2024-10-30	5 000 000		0
Stadshypotek AB	0,44%	2023-06-01	7 000 000		0
Stadshypotek AB	2,37%	2025-04-30	3 300 000		0
Stadshypotek AB	3,96%	2025-09-30	7 500 000		0
			28 800 000		0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 800 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 13 000 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **13 000 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,66%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 28 800 000

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	5 830	10 580
	5 830	10 580

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	0	0
Personalens källskatt	10 871	0
Arbetsgivaravgifter	7 182	0
	18 053	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	48 300	35 025
Upplupna sociala avgifter	14 490	10 508
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	52 953	22 567
Upplupna räntekostnader	18 920	5 692
Förutbetalda årsavgifter och hyror	197 843	168 376
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	43 563
	332 506	285 731

Lund

9.5

2023


Leif Sundbäck


Hakan Persson


Natalia Skobennikova


Thomas Eriksson Fast

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-5-11


Bo Alfredsson

Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 HSB Brf Klostervallen i Lund för räkenskapsåret 2022 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.

Lund den 11 / 5 - 2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bo Alfredsson
Av föreningen vald revisor