

# HSB Brf Klosterängen i Lund

Årsredovisning 2021



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**HSB Brf Klosterängen i Lund**  
745000-2071  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Klosterängen i Lund, 745000-2071, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2012-09-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Agneta Carlekranz	Ordförande	2023
Andreas Kullberg	Ledamot	2022
Carl Ljunggren	Ledamot	2023
Göran Strandberg	Utträde 211216	

##### Styrelsesuppleanter

Fredrik Lidén	Suppleant	2022
Bengt Åberg	Suppleant	2022

##### Ordinarie revisorer

Niklas Moser	Föreningsvald revisor	2022
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor	Extern revisor	2022

##### Revisorssuppleant

Juhan Björn		2022
-------------	--	------

##### Valberedning

Carl Miller  
Erik Marnung

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Havrestycket 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 120 lägenheter och 10 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adresser är Mellanvångsvägen 12 A-B och 14 A-D samt Järnåkravägen 25 A-B och 27 A-B.

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt och 10 lokaler samt 70 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
40	32	8	40

Total tomtarea:	9 388 kvm
Total bostadsarea:	7 640 kvm
Total lokalarea:	169 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### **Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning  
Bredablick Förvaltning  
Tele2  
Bredband2  
Borås Elnät  
Kraftringen  
Örestads Bevakning  
Anticimex  
Anticimex  
Nordomatic

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning  
Kabel-TV  
Bredband  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Jour  
Skadedjursbekämpning  
Serviceavtal skadedjur  
Serviceavtal värmesystem

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 232 890 kr och planerat underhåll för 128 050 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018 av Sustend. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 142 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 18 kr per kvm. Nivån på avsättningen till den yttre fonden beror på att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Tidigare utfört underhåll	År
Tappvattenbyte	2021
Låssystem	2021
Fönsterrenovering (påbörjades 2017)	2020
Gemensam el	2019
Renovering entrédörrar	2019
Relining av vertikala spillvattenstammar	2018
Nya parkeringsräckan uppsatta	2018

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Under sommaren 2021 avslutades framgångsrikt ett omfattande arbete i föreningen med installation av ett nytt tappvattensystem. Nya lås installerades i föreningen samt spaltventiler i alla lägenheter.

En hemsida för föreningen (<https://klosterangen.nu>) med användbar information både för boende och externa parter skapades i början av 2021. Genom att registrera sig på hemsidan med sin e-postadress får boende viktig löpande information i form av nyhetsbrev.

För 2022 planeras takomläggning, byte av skärmtak vid trapphusentréer samt infodring av bottenledningar gällande spillvatten. Dessa arbeten kommer att lånefinansieras.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2021 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 19 överlåtelser. Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 190 medlemmar.  
28 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
29 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 189 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 4 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	4 857	4 779	4 416	4 231
Resultat efter finansiella poster	396	612	339	1 101
Förändring av underhållsfond	14	-232	-229	289
Resultat efter fondförändringar	382	844	568	812
Soliditet %	21	27	26	27
<b>Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm</b>	<b>567</b>	<b>558</b>	<b>542</b>	<b>526</b>
Driftskostnad, kr / kvm	410	360	341	280
Ränta, kr / kvm	13	16	15	15
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	18	19	38	37
<b>Lån, kr / kvm</b>	<b>2 552</b>	<b>1 491</b>	<b>1 506</b>	<b>1 521</b>
<b>Snittränta (%)</b>	<b>0,52</b>	<b>1,05</b>	<b>1,01</b>	<b>1,01</b>

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- plan</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>216 245</b>	<b>1 746 647</b>	<b>2 618 055</b>	<b>612 026</b>
Disposition enligt föreningsstämma			612 026	-612 026
Avsättning till underhållsfond		142 000	-142 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-128 050	128 050	
Årets resultat				396 044
<b>Vid årets slut</b>	<b>216 245</b>	<b>1 760 597</b>	<b>3 216 131</b>	<b>396 044</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 230 081
Årets resultat före fondförändring	396 044
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-142 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	128 050
Summa över/underskott	3 612 175

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **3 612 175**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 527 961	4 469 868
Övriga rörelseintäkter	3	329 227	309 616
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 857 188</b>	<b>4 779 484</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-232 890	-296 762
Planerat underhåll	5	-128 050	-377 791
Driftskostnader	6	-3 202 517	-2 809 520
Övriga kostnader	7	-268 602	-264 999
Personalkostnader	8	-123 821	-119 436
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-402 086	-176 844
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 357 966</b>	<b>-4 045 352</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>499 222</b>	<b>734 132</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		439	490
Räntekostnader		-103 617	-122 596
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-103 178</b>	<b>-122 106</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>396 044</b>	<b>612 026</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>396 044</b>	<b>612 026</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>396 044</b>	<b>612 026</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	23 867 433	14 770 312
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	90 838	1 606 250
		<u>23 958 271</u>	<u>16 376 562</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>23 958 771</u>	<u>16 377 062</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 624	4 946
Övriga fordringar		100 952	106 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	145 658	200 253
		<u>248 234</u>	<u>311 232</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	2 496 595	2 437 895
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 744 829</u>	<u>2 749 127</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>26 703 600</u>	<u>19 126 189</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		216 245	216 245
Underhållsfond		1 760 597	1 746 647
		1 976 842	1 962 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 216 131	2 618 055
Årets resultat		396 044	612 026
		3 612 175	3 230 081
<b>Summa eget kapital</b>		5 589 017	5 192 973
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	19 691 250	11 640 000
		19 691 250	11 640 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	235 000	-
Leverantörsskulder		326 656	1 316 278
Medlemmarnas reparationsfond		41 244	41 244
Skatteskulder		15 149	18 019
Övriga skulder		-	4 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	805 284	913 339
		1 423 333	2 293 216
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		26 703 600	19 126 189

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	499 222	734 132
Avskrivningar	402 086	176 844
	<b>901 308</b>	<b>910 976</b>
Erhållen ränta	439	490
Erlagd ränta	-103 617	-122 596
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>798 130</b>	<b>788 870</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	60 160	-69 961
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-1 102 044	1 087 613
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-243 754</b>	<b>1 806 522</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 983 795	-5 430 621
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 983 795</b>	<b>-5 430 621</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	8 500 000	11 640 000
Amortering av låneskulder	-213 750	-11 760 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>8 286 250</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>58 701</b>	<b>-3 744 099</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 437 894</b>	<b>6 181 994</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 496 595</b>	<b>2 437 895</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

10-135 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	4 329 468	4 265 459
Hyror lokaler	62 148	62 148
Hyror p-platser/garage	136 345	142 261
<b>Summa</b>	<b>4 527 961</b>	<b>4 469 868</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	287 727	274 030
Överlåtelseavgifter	22 533	17 585
Övriga intäkter	18 967	18 001
<b>Summa</b>	<b>329 227</b>	<b>309 616</b>

## Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	118 642	96 790
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 310	4 715
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 759	22 641
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 125	20 413
VA & sanitet, installationer	-	32 308
Värme, installationer	15 789	-
Ventilation, installationer	-	11 558
El, installationer	7 022	1 896
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 467	3 189
Övriga installationer	3 644	-
Huskropp	20 007	5 467
Markytor	-	36 591
P-platser/garage	-	6 875
Vattenskador	27 305	49 255
Klottersanering	14 820	5 063
<b>Summa</b>	<b>232 890</b>	<b>296 762</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	83 821
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	113 151
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	35 819
VA & sanitet, installationer	59 125	-
Huskropp, övrigt	-	145 000
Markytor	68 925	-
<b>Summa</b>	<b>128 050</b>	<b>377 791</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	181 570	181 970
Teknisk förvaltning	573 720	656 797
Besiktningkostnader	89 250	23 899
Bevakningskostnader	4 988	7 481
Snöröjning	163 768	25 644
Serviceavtal	37 939	21 715
Förbrukningsmaterial	36 770	50 792
Övriga utgifter för köpta tjänster	17 831	23 560
El	496 255	353 642
Uppvärmning	987 976	900 065
Vatten och avlopp	257 149	241 908
Avfallshantering	145 719	126 336
Försäkringar	77 498	67 147
Systematiskt brandskyddsarbete	3 151	21 435
Kabel-TV	43 928	43 639
Bredband	85 005	63 490
<b>Summa</b>	<b>3 202 517</b>	<b>2 809 520</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	3 228
Tele och post	7 360	7 040
Förvaltningskostnader	173 872	168 186
Revision	13 100	13 025
Jurist- och advokatkostnader	7 934	11 634
Bankkostnader	4 217	5 436
IT-tjänster	4 869	-
Övriga externa tjänster	18 750	18 750
Övriga externa kostnader	38 500	37 700
<b>Summa</b>	<b>268 602</b>	<b>264 999</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	95 400	93 846
<b>Summa</b>	<b>95 400</b>	<b>93 846</b>
Sociala avgifter	28 421	25 590
<b>Summa</b>	<b>123 821</b>	<b>119 436</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	389 906	169 739
Markanläggningar	12 180	7 105
<b>Summa</b>	<b>402 086</b>	<b>176 844</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	19 298 107	9 638 700
-Mark	226 630	226 630
-Markanläggningar	121 801	-
-Pågående nyanläggningar	1 606 250	6 402 351
	<u>21 252 788</u>	<u>16 267 681</u>
<i>Årets utrangeringar</i>		
-Byggnad	-	-445 514
	-	-445 514
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	9 499 207	10 104 921
-Markanläggningar	-	121 801
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-1 515 412	-4 796 101
	<u>7 983 795</u>	<u>5 430 621</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>29 236 583</b>	<b>21 252 788</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 869 121	-5 144 896
-Markanläggningar	-7 105	-
	<u>-4 876 226</u>	<u>-5 144 896</u>
<i>Årets utrangeringar avskrivningar</i>		
-Byggnad	-	445 514
	-	445 514
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-389 906	-169 739
-Årets avskrivning på markanläggningar	-12 180	-7 105
	<u>-402 086</u>	<u>-176 844</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 278 312</b>	<b>-4 876 226</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>23 958 271</b>	<b>16 376 562</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	23 538 287	14 428 986
Mark	226 630	226 630
Markanläggningar	102 516	114 696
Pågående nyanläggningar	90 838	1 606 250
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	114 000 000	114 000 000
Lokaler	649 000	649 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>114 649 000</b>	<b>114 649 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>61 649 000</i>	<i>61 649 000</i>



### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	-	62 881
Förutbetalda kostnader	145 658	137 372
<b>Summa</b>	<b>145 658</b>	<b>200 253</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 828 492	1 768 592
Transaktionskonto Sparbanken Skåne	668 102	669 302
<b>Summa</b>	<b>2 496 595</b>	<b>2 437 895</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	235 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 691 250	11 640 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>19 926 250</b>	<b>11 640 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	19 926 250	11 640 000
<b>Summa</b>	<b>19 926 250</b>	<b>11 640 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,70 %	2025-03-19	-	8 500 000	-	8 436 250
Nordea	0,50 %	2023-11-15	11 640 000	-	-150 000	11 490 000
<b>Summa</b>			<b>11 640 000</b>	<b>8 500 000</b>	<b>-150 000</b>	<b>19 926 250</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Amortering 21 250 kr per kvartal.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	7 048	6 143
Förutbetalda intäkter	485 427	405 597
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 650
Upplupna driftskostnader	299 809	488 949
<b>Summa</b>	<b>805 284</b>	<b>913 339</b>

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	20 103 000	12 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 103 000</b>	<b>12 000 000</b>

### Underskrifter

Lund, 2022- -

Agneta Carlekranz  
Styrelseordförande

Andreas Kullberg

Carl Ljunggren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Moser  
Föreningsrevisor

**Årsredovisning 2021 Klosterängen**






Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Maj 11 2022 11:49AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6271311878B52  
MAJ 11 2022 11:49AM

## Registrerade händelser

Maj 03 2022 03:49PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Maj 04 2022 11:39AM	Agneta Carlekrantz granskade dokumentet:
Maj 04 2022 11:41AM	 Agneta Karin Iréne Carlekrantz signerade dokumentet
Maj 03 2022 09:36PM	Andreas Kullberg granskade dokumentet:
Maj 03 2022 09:41PM	 ANDREAS KULLBERG signerade dokumentet
Maj 05 2022 12:18AM	Carl Ljunggren granskade dokumentet:
Maj 05 2022 12:19AM	 Carl Kim Ljunggren signerade dokumentet
Maj 05 2022 09:17AM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:
Maj 06 2022 03:26PM	 AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet
Maj 11 2022 11:48AM	Niklas Moser granskade dokumentet:
Maj 11 2022 11:49AM	 Niklas Hubert Moser signerade dokumentet
Maj 11 2022 11:49AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6271311878b52 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klosterängen i Lund, org.nr. 745000-2071

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klosterängen i Lund för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisorerans 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 uppger, 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, 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 HSB Brf Klosterängen i Lund för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed 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 trygghande 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 provar 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 / 2022

.....  
Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Niklas Moser  
Av föreningen vald revisor

**Revisionsberättelse Klosterängen**



Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 11 2022 11:47AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 62713882C8301  
MAJ 11 2022 11:47AM

**Registrerade händelser**

Maj 03 2022 04:15PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Maj 06 2022 03:24PM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:
Maj 06 2022 03:25PM	 AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet
Maj 11 2022 11:46AM	Niklas Moser granskade dokumentet:
Maj 11 2022 11:47AM	 Niklas Hubert Moser signerade dokumentet
Maj 11 2022 11:47AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62713882c8301 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

