

Årsredovisning för

HSB Brf Klostervallen i Lund

769607-0395



Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019.

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
Pelle Nilsson	suppleant

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är Gertrud Pettersson, Thomas Fast samt Pelle Nilsson.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019 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

varav två i förening

Revisorer

Valda revisorer av föreningen har varit

Georg Fredriksson 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.

Stadageenlig 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 förfina 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 2019 har 1 av föreningens garageplatser som försetts med ladduttag utnyttjats. Uttaget är på 3,7 kW, vilka är kopplade till fastighetens el med en betalningslösning mot Kraftringen. 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. Detta avtal har fungerat till belåtenhet mellan Kraftringen och bostadsrättsföreningen.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kkr 2016
Nettoomsättning	2 194	2 166	2 194	2 180
Resultat efter finansiella poster	-120	-16	-359	-492
Soliditet, %	74	73	73	73

Eget kapital

	Insatskapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Vid årets början	64 737 996	2 431 400	-878 201	-16 045
Omföring av föreg års vinst		182 000	-198 045	16 045
Årets resultat				-119 895
Vid årets slut	64 737 996	2 613 400	-1 076 246	-119 895

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 076 246
årets resultat	-119 895
Totalt	-1 196 141
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	182 000
balanseras i ny räkning	-1 378 141
Summa	-1 196 141

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 193 799	2 165 627
Övriga rörelseintäkter		82 051	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 275 850	2 165 627
Rörelsekostnader			
Underhålls- och driftskostnader	3	-1 065 176	-850 041
Övriga externa kostnader	4	-79 602	-106 043
Personalkostnader		0	-86
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 023 629	-1 006 733
Summa rörelsekostnader		-2 168 407	-1 962 903
Rörelseresultat		107 443	202 724
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 064	3 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 402	-221 815
Summa finansiella poster		-227 338	-218 769
Resultat efter finansiella poster		-119 895	-16 045
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-119 895	-16 045
Skatter			
Årets resultat		-119 895	-16 045

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	87 341 666	88 280 814
Inventarier, verktyg och installationer		0	168 961
Summa materiella anläggningstillgångar		87 341 666	88 449 775
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		87 342 166	88 450 275
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 019	1 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 509	41 337
Summa kortfristiga fordringar		52 528	42 452
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 020 718	2 736 278
Summa kassa och bank		2 020 718	2 736 278
Summa omsättningstillgångar		2 073 246	2 778 730
SUMMA TILLGÅNGAR		89 415 412	91 229 005

11

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		64 737 996	64 737 996
Fond för yttre underhåll		2 613 400	2 431 400
Summa bundet eget kapital		67 351 396	67 169 396
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 076 246	-878 201
Årets förlust		-119 895	-16 045
Summa fritt eget kapital		-1 196 141	-894 246
Summa eget kapital		66 155 255	66 275 150
Avsättningar			
Övriga avsättningar		50 000	50 000
Summa avsättningar		50 000	50 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	22 788 840	24 244 400
Summa långfristiga skulder		22 788 840	24 244 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	155 560	155 560
Leverantörsskulder		24 116	204 018
Skatteskulder		689	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		240 952	299 877
Summa kortfristiga skulder		421 317	659 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 415 412	91 229 005

AC

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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
-Markanläggningar	5

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
- Årsavgifter	1 987 524	1 943 356
- Hyresintäkter parkeringar och garage	187 900	214 371
- Övrigt	18 375	7 900
	2 193 799	2 165 627

Not 3 Underhålls- och driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokalvård, städning	89 589	91 960
Hisskostnader	15 814	31 151
El-avgifter	99 863	92 325
Fordon el	376	0
Uppvärmning	73 837	60 668
Renhållning	36 239	48 340
Kabel-TV, internet	63 896	59 042
Fastighetsskötsel	150 189	139 140
Fastighetsföräkringspremier	37 007	33 954
Fastighetskatt	54 644	53 004
Reparationer fastighet	443 722	240 457
Summa	1 065 176	850 041

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Externt revisionsarvode	14 125	12 875
Övriga förvaltningskostnader	25 000	22 500
Konsultarvoden och advokatkostnader		37 182
Övriga externa kostnader	40 477	33 486
Summa	79 602	106 043

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	94 268 961	94 100 000
-Nyanskaffningar	0	168 961
-Omklassificering, erhållet bidrag	-84 481	0
	94 184 480	94 268 961
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 819 186	-4 812 453
-Årets avskrivning enligt plan	-1 023 629	-1 006 733
	-6 842 815	-5 819 186
Redovisat värde vid årets slut	87 341 665	88 449 775
Taxeringsvärde byggnader:	45 058 000	44 022 000
Taxeringsvärde mark:	22 000 000	20 400 000
Vid årets slut	67 058 000	64 422 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

HC

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31	Räntesats	Konvertering	Förfaller inom ett år	Förfaller efter fem år
Swedbank	6 000 000	6 000 000	0,81	2020-11-10	0	6 000 000
SEB	7 000 000	8 300 000	0,92	2021-05-28	0	7 000 000
SEB	6 000 000	6 000 000	0,58	2023-08-28	0	6 000 000
SEB	3 500 000	3 600 000	0,92	2021-04-28	100 000	3 000 000
SEB	444 400	499 960	0,78	2022-07-28	55 560	166 600
	22 944 400	24 399 960			155 560	22 166 600

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

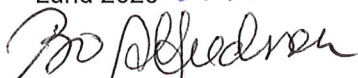
Styrelsen bedömer att de tre lånen som enligt engagemangsbesked förfaller under 2019 kommer att förlängas och är därför av långsiktig karaktär och klassificeras därför som långfristiga per 2018-12-31.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	30 248 000	30 248 000
	30 248 000	30 248 000

Underskrifter

Lund 2020- 23/3



Bo Alfredsson
Styrelseordförande



Leif Sundbäck



Gertrud Pettersson



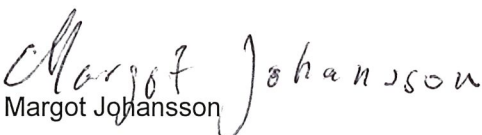
Thomas Fast



Caroline Sellström



Pelle Nilsson



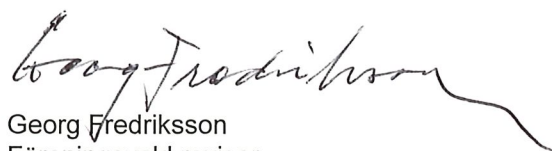
Margot Johansson

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 03/23



Afrodita Cristea
BoRevision AB av HSB riksförbud utsedd revisor



Georg Fredriksson
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 2019.

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 2019 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

K

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 2019 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. 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 23/3 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Georg Fredriksson
Av föreningen vald revisor