

# HSB Brf Klosterängen i Lund

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**HSB Brf Klosterängen i Lund**  
745000-2071  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

6-1  
AK

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Klosterängen i Lund, 745000-2071, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### 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>
Fredrik Lidén	Ordförande	2021
Agneta Carlekrantz	Ledamot	2021
Andreas Kullberg	Ledamot	2021
Inga Rydgren	Ledamot	2021
Emma Raquette	Ledamot	Avgått
Kerstin Minelius	Ledamot	Avgått


##### Ordinarie revisorer

Göran Strandberg	Föreningsvald revisor	2021
BoRevision av HSB Riksförbund utsedd revisor	Extern revisor	2021

##### Valberedning

Niklas Moser  
Erik Marnung  
Jonas Rubenson

#### 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 och 14 samt Järnåkravägen 25 och 27.

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

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

Com Hem	Kabel-TV
Bredband2	Bredband
Bredablick Förvaltning	Städning
Borås elnät	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning <i>AK</i>

*AK 66*

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 296 762 kr och planerat underhåll för 377 791 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 (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 146 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 19 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.

### Planerat underhåll

Tappvattenbyte (stammar och lägenheter) - påbörjat under 2020

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Fönsterrenovering (påbörjades 2017)	2020
Gemensam el	2019
Renovering entrédörrar	2019
Relining av vertikala spillvattenstammar	2018
Nya parkeringsräcken uppsatta	2018

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2020, samt extra föreningsstämma 13 december 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

Under hösten 2020 påbörjades arbete med ett nytt tappvattensystem. Det är komplett nytt stambyte av tappvattenledningar. De ny stammarna kommer att dras i trapphusen. Arbetet beräknas vara klart sommaren 2021.

Renoveringen av föreningens fönster avslutades under hösten 2020.

Tak och räcken i trapphusen har målats om och vissa delar av muren runt carporten.

Styrelsen håller på att projektera takomläggning som planeras påbörjas hösten 2021.

Ett fyllnadsval till styrelsen hölls i november. Det genom poströstning p.g.a. pandemin.

Tak och stambyte av tappvattenledningar kommer att lånefinansieras. *A'*

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 19 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 19 överlåtelser.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 188 medlemmar.

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 2020 då avgifterna höjdes med 3 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	4 779	4 416	4 231	4 217
Resultat efter finansiella poster	612	339	1 101	-964
Soliditet %	27	26	27	19
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	558	542	526	526
Ränta, kr / kvm	16	15	15	1
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	19	38	37	9
Lån, kr / kvm	1 491	1 506	1 521	1 571
Snittränta (%)	1,05	1,01	1,01	1,00

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. *AK*

*BL*

*AK*

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>216 245</b>	<b>1 978 438</b>	<b>2 046 782</b>	<b>339 483</b>
Disposition enligt föreningsstämma			339 483	-339 483
Avsättning till underhållsfond		146 000	-146 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-377 791	377 791	
Årets resultat				612 026
<b>Vid årets slut</b>	<b>216 245</b>	<b>1 746 647</b>	<b>2 618 056</b>	<b>612 026</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 386 264
Årets resultat före fondförändring	612 026
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-146 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	377 791
Summa över/underskott	3 230 081

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **3 230 081**

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 469 868	4 344 839
Övriga rörelseintäkter	3	309 616	70 900
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 779 484</b>	<b>4 415 739</b>
		<b>4 779 484</b>	<b>4 415 739</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-296 762	-265 211
Planerat underhåll	5	-377 791	-522 819
Driftskostnader	6	-2 809 520	-2 662 634
Övriga kostnader	7	-264 999	-262 095
Personalkostnader	8	-119 436	-110 141
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-176 844	-135 197
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 045 352</b>	<b>-3 958 097</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>734 132</b>	<b>457 642</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		490	326
Räntekostnader		-122 596	-118 485
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 106</b>	<b>-118 159</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>612 026</b>	<b>339 483</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>612 026</b>	<b>339 483</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>612 026</b>	<b>339 483</b>

ML EL

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	14 770 312	4 720 434
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 606 250	6 402 351
		<u>16 376 562</u>	<u>11 122 785</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>16 377 062</u>	<u>11 123 285</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 946	1 108
Övriga fordringar		106 033	78 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	200 253	161 787
		<u>311 232</u>	<u>241 271</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	2 437 895	6 181 994
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 749 127</u>	<u>6 423 265</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>19 126 189</u>	<u>17 546 550</u>

*AK*

*AK*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		216 245	216 245
Underhållsfond		1 746 647	1 978 438
		<u>1 962 892</u>	<u>2 194 683</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 618 055	2 046 782
Årets resultat		612 026	339 483
		<u>3 230 081</u>	<u>2 386 265</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>5 192 973</u>	<u>4 580 948</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	11 640 000	-
		<u>11 640 000</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	-	11 760 000
Leverantörsskulder		1 316 278	244 265
Medlemmarnas reparationsfond		41 244	41 244
Skatteskulder		18 019	13 182
Övriga skulder		4 336	8 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	913 339	898 714
		<u>2 293 216</u>	<u>12 965 602</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>19 126 189</u>	<u>17 546 550</u>

*h*

*AK 61*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	734 132	457 642
Avskrivningar	176 844	135 197
	<b>910 976</b>	<b>592 839</b>
Erhållen ränta	490	326
Erlagd ränta	-122 596	-118 485
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>788 870</b>	<b>474 680</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-69 961	-43 363
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 087 613	511 228
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 806 522</b>	<b>942 545</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 430 621	-3 752 470
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 430 621</b>	<b>-3 752 470</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	11 640 000	-
Amortering av låneskulder	-11 760 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 744 099</b>	<b>-2 929 925</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 181 994</b>	<b>9 111 919</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 437 895</b>	<b>6 181 994</b>

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

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

## 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 265 459	4 141 116
Hyror lokaler	62 148	56 148
Hyror p-platser/garage	142 261	147 575
<b>Summa</b>	<b>4 469 868</b>	<b>4 344 839</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	274 030	44 006
Överlåtelseavgifter	17 585	13 881
Övriga intäkter	18 001	13 013
<b>Summa</b>	<b>309 616</b>	<b>70 900</b>

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	96 790	69 158
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 715	45 391
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 641	49 316
Övrigt, gemensamma utrymmen	20 413	-
VA & sanitet, installationer	32 308	42 806
Värme, installationer	-	23 621
Ventilation, installationer	11 558	-
El, installationer	1 896	12 781
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 189	19 525
Huskropp	5 467	2 613
Markytor	36 591	-
P-platser/garage	6 875	-
Vattenskador	49 255	-
Klottersanering	5 063	-
<b>Summa</b>	<b>296 762</b>	<b>265 211</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	83 821	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	113 151	30 050
Övrigt, gemensamma utrymmen	35 819	-
Huskropp, övrigt	145 000	-
Markytor	-	492 769
<b>Summa</b>	<b>377 791</b>	<b>522 819</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	181 970	171 730
Teknisk förvaltning	656 797	534 305
Besiktningkostnader	23 899	-
Bevakningskostnader	7 481	11 844
Snöröjning	25 644	39 591
Serviceavtal	21 715	22 319
Förbrukningsmaterial	50 792	15 409
Övriga utgifter för köpta tjänster	23 560	37 440
El	353 642	323 646
Uppvärmning	900 065	915 676
Vatten och avlopp	241 908	235 422
Avfallshantering	126 336	157 957
Försäkringar	67 147	64 574
Systematiskt brandskyddsarbete	21 435	1 025
Kabel-TV	43 639	43 484
Bredband	63 490	88 211
<b>Summa</b>	<b>2 809 520</b>	<b>2 662 634</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 228	2 090
Tele och post	7 040	7 040
Förvaltningskostnader	168 186	166 527
Revision	13 025	13 075
Jurist- och advokatkostnader	11 634	3 193
Bankkostnader	5 436	3 651
IT-tjänster	-	1 560
Övriga externa tjänster	18 750	27 960
Övriga externa kostnader	37 700	37 000
<b>Summa</b>	<b>264 999</b>	<b>262 095</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	93 846	86 700
<b>Summa</b>	<b>93 846</b>	<b>86 700</b>
Sociala avgifter	25 590	23 441
<b>Summa</b>	<b>119 436</b>	<b>110 141</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	169 739	135 197
Markanläggningar	7 105	-
<b>Summa</b>	<b>176 844</b>	<b>135 197</b>

AKL  
fd

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	9 638 700	9 120 575
-Mark	226 630	226 630
-Pågående nyanläggningar	6 402 351	3 168 006
	16 267 681	12 515 211
<i>Årets utrangeringar</i>		
-Byggnad	-445 514	-
	-445 514	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	10 104 921	518 125
-Markanläggningar	121 801	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-4 796 101	3 234 345
	5 430 621	3 752 470
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>21 252 788</b>	<b>16 267 681</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 144 896	-5 009 699
	-5 144 896	-5 009 699
<i>Årets utrangeringar avskrivningar</i>		
-Byggnad	445 514	-
	445 514	-
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-169 739	-135 197
-Årets avskrivning på markanläggning	-7 105	-
	-176 844	-135 197
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 876 226</b>	<b>-5 144 896</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>16 376 562</b>	<b>11 122 785</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	14 428 986	4 493 804
Mark	226 630	226 630
Markanläggningar	114 696	-
Pågående nyanläggningar	1 606 250	6 402 351
 <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>	61 649 000	61 649 000



### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	62 881	-
Förutbetalda kostnader	137 372	161 787
<b>Summa</b>	<b>200 253</b>	<b>161 787</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 768 592	511 755
Transaktionskonto Sparbanken Skåne	669 302	5 670 238
<b>Summa</b>	<b>2 437 895</b>	<b>6 181 994</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 760 000	11 760 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 760 000</b>	<b>11 760 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	11 640 000	11 760 000
<b>Summa</b>	<b>11 640 000</b>	<b>11 760 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,00 %	Löst	11 760 000	-	11 760 000	-
Nordea	0,50 %	2023-11-15	-	11 640 000	-	11 640 000
<b>Summa</b>			<b>11 760 000</b>	<b>11 640 000</b>	<b>11 760 000</b>	<b>11 640 000</b>

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	6 143	3 593
Förutbetalda intäkter	405 597	346 793
Upplupna revisionsarvoden	12 650	12 000
Upplupna driftskostnader	488 949	536 328
<b>Summa</b>	<b>913 339</b>	<b>898 714</b>

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

### Underskrifter

Lund, 2021-04-25

  
Fredrik Lidén  
Styrelseordförande

  
Agneta Carlekrantz

  
Andreas Kullberg

Inga Rydgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05 12

  
Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Göran Strandberg  
Föreningsrevisor

66

# 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 2020.

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 2020 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. 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2020 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 12/5 2021



Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Göran Strandberg  
Av föreningen vald revisor

## 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 intäkter 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 ianspråkta 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.



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

