

HSB Brf Klosterängen i Lund

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

HSB Brf Klosterängen i Lund

745000-2071

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Klosterängen i Lund, 745000-2071, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2019.

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	2020
Erik Marnung	Ledamot	2020
Kerstin Minelius	Ledamot	2021
Pernilla Larsson	Ledamot	2020
Emma Raquette	Ledamot	2021

Ordinarie revisorer

Göran Strandberg	Föreningsvald revisor	2020
BoRevision	Extern revisor	2020

Revisorssuppleanter

Agneta Carlekrantz	Revisorssuppleant	2020
--------------------	-------------------	------

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, 14) och Järnåkravägen (25, 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: 9388 kvm

Total bostadsarea: 7640 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
Brandservice Syd	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimes	Skadedjursbekämpning
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 265 211 kr och planerat underhåll för 522 819 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 Bredablick Fastighetspartner.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 294 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 38 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) - 2020

Takrenovering - 2021 *KL*

CL

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Gemensam el	2019
Renovering entrédörrar	2019
Relining av vertikala spillvattenstammar	2018
Nya parkeringsräcken uppsatta	2018
Renovering av samtliga fönster (påbörjat 2017, förväntas färdigt 2020)	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2019, samt extra föreningsstämma 15 januari 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

2019 fortsatte fönsterrenoveringen som kommer vara klar hösten 2020.

En ny häck har planterats och en föryngring av föreningens grönområden har påbörjats.

Föreningen har också börjat med gemensam el, vilket gör att medlemmarna bara behöver betala själva elförbrukningen, inte längre nätavgifter.

Entrédörrarna har renoverats och fått en ny ytbehandling.

Styrelsen har gett uppdraget till Bredablick att utreda, projektera, upphandla och projektleda installationen av ett nytt tappvattensystem i föreningen. Planerad byggstart är senhösten 2020 eventuellt vintern 2021.

Taken kommer att läggas om under 2021.

Det nya tappvattensystemet och takomläggningen kommer att lånefinansieras.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 12 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 185 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 188 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 1 %.

6.1

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	4 416	4 231	4 217	4 230
Resultat efter finansiella poster	339	1 101	-964	449
Soliditet %	26	27	19	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	542	526	526	526
Ränta, kr / kvm	15	15	1	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	38	37	9	12
Lån, kr / kvm	1 506	1 521	1 571	-
Snittränta (%)	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.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	216 245	2 207 257	717 300	1 100 663
Disposition enligt föreningsstämma			1 100 663	-1 100 663
Avsättning till underhållsfond		294 000	-294 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-522 819	522 819	
Årets resultat				339 483
Vid årets slut	216 245	1 978 438	2 046 782	339 483

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 817 963
Årets resultat före fondförändring	339 483
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-294 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	522 818
Summa över/underskott	2 386 264

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

2 386 264

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

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			
Årsavgifter och hyror	2	4 344 839	4 207 749
Övriga rörelseintäkter	3	70 900	18 032
Summa rörelseintäkter		4 415 739	4 225 781
		4 415 739	4 225 781
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-265 211	-208 938
Planerat underhåll	5	-522 819	-
Driftskostnader	6	-2 662 634	-2 345 119
Övriga kostnader	7	-262 096	-252 798
Personalkostnader	8	-110 141	-127 850
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-135 197	-70 748
Summa rörelsekostnader		-3 958 098	-3 005 453
		457 641	1 220 328
Rörelseresultat		457 641	1 220 328
Finansiella poster			
Ränteintäkter		326	341
Räntekostnader		-118 485	-120 007
Summa finansiella poster		-118 159	-119 666
		339 482	1 100 662
Resultat efter finansiella poster		339 482	1 100 662
Resultat före skatt		339 482	1 100 662
		339 483	1 100 663
Årets resultat		339 483	1 100 663

K

6.1

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 720 434	4 337 506
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	6 402 351	3 168 006
		<u>11 122 785</u>	<u>7 505 512</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 123 285</u>	<u>7 506 012</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 108	1 108
Övriga fordringar		78 376	81 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	161 787	115 305
		<u>241 271</u>	<u>197 908</u>
Kassa och bank	12	6 181 994	9 111 919
Summa omsättningstillgångar		<u>6 423 265</u>	<u>9 309 827</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 546 550</u>	<u>16 815 839</u>

//

f.!

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		216 245	216 245
Underhållsfond		1 978 438	2 207 257
		<u>2 194 683</u>	<u>2 423 502</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 046 782	717 300
Årets resultat		339 483	1 100 663
		<u>2 386 265</u>	<u>1 817 963</u>
Summa eget kapital		<u>4 580 948</u>	<u>4 241 465</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	-	11 760 000
		-	<u>11 760 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	11 760 000	120 000
Leverantörsskulder		244 265	185 974
Medlemmarnas reparationsfond		41 244	41 244
Skatteskulder		13 182	9 225
Övriga skulder		8 197	10 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	898 714	447 762
		<u>12 965 602</u>	<u>814 374</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 546 550</u>	<u>16 815 839</u>

l

fl

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	457 642	1 220 329
Avskrivningar	135 197	70 748
	592 839	1 291 077
Erhållen ränta	326	341
Erlagd ränta	-118 485	-120 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	474 680	1 171 411
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-43 363	-70 550
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	511 228	-971 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	942 545	129 621
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 752 470	-4 119 900
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 752 470	-4 119 900
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-120 000
Årets kassaflöde	-2 929 925	-4 110 279
Likvida medel vid årets början	9 111 919	13 222 198
Likvida medel vid årets slut	6 181 994	9 111 919

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

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

f

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

fi

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 141 116	4 020 588
Hyror lokaler	56 148	50 148
Hyror p-platser/garage	147 575	137 013
Summa	4 344 839	4 207 749

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
EI	44 006	-
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	-	450
Överlåtelseavgifter	13 881	7 966
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	2 821
Övriga intäkter	13 013	6 795
Summa	70 900	18 032

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	69 158	20 958
Armaturer, gemensamma utrymmen	45 391	12 574
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	49 316	13 619
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	20 663
VA & sanitet, installationer	42 806	33 061
Värme, installationer	23 621	2 386
EI, installationer	12 781	2 822
Tele/TV/porttelefon, installationer	19 525	-
Övriga installationer	-	11 253
Huskropp	2 613	1 874
Markytor	-	41 335
Vattenskador	-	45 315
Klottersanering	-	3 078
Summa	265 211	208 938

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	30 050	-
Markytor	492 769	-
Summa	522 819	-

F. 2

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	171 730	159 220
Teknisk förvaltning	534 305	429 221
Besiktningskostnader	-	17 775
Bevakningskostnader	11 844	-
Snöröjning	39 591	106 100
Serviceavtal	22 319	18 832
Förbrukningsmaterial	15 409	48 206
Övriga utgifter för köpta tjänster	37 440	55 467
El	323 646	117 979
Uppvärmning	915 676	913 413
Vatten och avlopp	235 422	187 944
Avfallshantering	157 957	108 401
Försäkringar	64 574	63 315
Systematiskt brandskyddsarbete	1 025	888
Kabel-TV	43 484	43 420
Bredband	88 211	74 937
Summa	2 662 634	2 345 119

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 090	1 561
Kontorsmaterial och trycksaker	-	1 350
Tele och post	7 040	8 910
Förvaltningskostnader	166 528	129 614
Revision	13 075	21 600
Jurist- och advokatkostnader	3 193	-
Bankkostnader	3 651	1 350
IT-tjänster	1 560	2 250
Övriga externa tjänster	27 960	48 563
Övriga externa kostnader	37 000	37 600
Summa	262 096	252 798

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	86 700	97 284
Summa	86 700	97 284
Sociala avgifter	23 441	30 566
Summa	110 141	127 850

f1

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	135 197	70 748
Summa	135 197	70 748

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	9 120 575	6 856 181
-Mark	226 630	226 630
-Pågående nyanläggningar	3 168 006	1 312 500
	12 515 211	8 395 311
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	518 125	2 264 394
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	3 234 345	1 855 506
	3 752 470	4 119 900
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	16 267 681	12 515 211
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 009 699	-4 938 951
	-5 009 699	-4 938 951
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-135 197	-70 748
	-135 197	-70 748
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-5 144 896	-5 009 699
 Redovisat värde	11 122 785	7 505 512
 <i>Varav</i>		
Byggnader	4 493 804	4 110 876
Mark	226 630	226 630
Pågående nyanläggningar	6 402 351	3 168 006
 Taxeringsvärden		
Bostäder	114 000 000	107 000 000
Lokaler	649 000	278 000
Totalt taxeringsvärde	114 649 000	107 278 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>61 649 000</i>	<i>58 278 000</i>

FL

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	161 787	115 305
Summa	161 787	115 305

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	511 755	1 440 330
Transaktionskonto Sparbanken Skåne	5 670 238	7 671 588
Summa	6 181 994	9 111 919

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 760 000	120 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	480 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	11 280 000
Summa	11 760 000	11 880 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	11 760 000	11 880 000
Summa	11 760 000	11 880 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,00 %	2020-11-11	11 880 000	-	120 000	11 760 000
Summa			11 880 000	-	120 000	11 760 000

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	3 593	3 630
Förutbetalda intäkter	346 793	243 301
Upplupna revisionsarvoden	12 000	10 800
Upplupna driftskostnader	536 328	190 031
Summa	898 714	447 762

f.1

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser		
Övriga eventualförpliktelser	-	-
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

Lund, 2020- -



Fredrik Lidén
Styrelseordförande



Erik Marnung



Kerstin Minelius



Pernilla Larsson

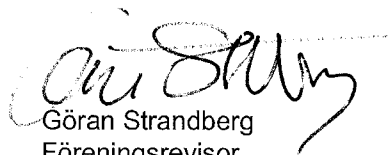


Emma Raquette

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-28



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Göran Strandberg
Föreningsrevisor

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 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 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. Revisoremas 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 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.

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 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 28/05 2020

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 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

