

Brf. Klosters Fälad ÅRSREDOVISNING 2019



*Brf. Klosters
Fälad*

Årsredovisning för

Brf Klosters Fälad i Lund

745000-2782

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klosters Fälad i Lund, 745000-2782, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta lägenheter med bostadsrätt för permanent boende om inte annat särskilt avtalas, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen får även i mindre omfattning upplåta lägenheter med hyresrätt, för såväl bostads- som näringsändamål.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-05-15.

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>
Angie Sanhueza	Ordförande	2020
Åke Rahlén	Ledamot	2021
Petra Klingberg	Ledamot	2020
Helene Jotoft	Ledamot	2021
Zeljko Santrac	Ledamot	2021
Johannes Wigforss	Ledamot	2020
Magnus Nordahl	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Albert Toth	Utträde 190913	Suppleant	2020
Erik Lingärde		Suppleant	2020
Cecilia Ahnfeldt		Suppleant	2020
Maria Andersson		Suppleant	2020
Anna-Sara Sjöland		Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Clas Berne	Avgått	Föreningsvald revisor	2020
KPMG AB, Peter Cederblad		Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter

Daniel Sturesson		Revisorssuppleant	2020
------------------	--	-------------------	------

Valberedning

Ewa Klinkert
Anne G Perna
Margareta Lingärde

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna: Vildgåsen 2-7 (Bostadskvarter), Väster 2:5-7 (Parkering), Vildanden 14 (Parkering), Vildanden 16 (Parkering) och Vildanden 17 (Restaurang, Kiosk).

På Väster 2:7 och Vildanden 17 finns lagakraftvunnen detaljplan som ger föreningen rätt att bygga 5-vånings bostadshus.

Föreningen upplåter 412 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 6 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt. Utöver dessa har föreningen 1 övernattningslägenhet för korttidsuthyrning till medlemmar.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
44	57	227	91

Total tomtarea: 84 474 kvm*

Total bostadsarea: 33 075 kvm*

Total lokalarea: 947 kvm*

*Under året har inga ändringar skett i de faktiska arealerna, även om det skiljer mot tidigare årsredovisningar. Uppgifterna är hämtade ut Lantmäteriets fastighetsregister per 2019-12-31.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-08-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Teknisk och ekonomisk förvaltare har under perioden 2019-01-01 -- 2019-09-30 varit Rena Råd AB.

Teknisk förvaltare har under perioden 2019-10-01 -- 2019-12-31 varit Bredablick Förvaltning i Sverige AB.

Finans Balans AB har bistått med löpande redovisning 2019-10-01 -- 2019-12-31.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Riksnät	Bredband
LC Service & Renova i Sverige	Städning
Stockholms Elbolag	Elavtal avseende volym
Kraftringen Nät	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Nomor	Skadedjursbekämpning
Vi Rengör Sverige	Serviceavtal klottersanering
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner

Twist Rena Råd

Twisten rör allvarliga brister i teknisk och ekonomisk förvaltning som Rena Råd utfört åt föreningen. Bristerna har föranlett styrelsen att den 1 oktober 2019 häva parternas avtal i förtid. Rena Råd har därefter väckt talan vid Lunds tingsrätt mot föreningen med yrkande om ersättning/skadestånd om sammanlagt 1 565 531 kr jämte viss ränta samt yrkande om förpliktigande för föreningen att utge viss egendom och ersättning för rättegångskostnader. Detta har inte förändrat styrelsens bedömning att det funnits fog för att häva avtalet och styrelsens uppfattning är att någon ersättningsskyldighet mot Rena Råd inte föreligger. Det kan dock inte uteslutas att tingsrätten kan komma att göra en annan bedömning, varför kravet har tagits upp som en eventalförpliktelse i årsredovisningen.

Förlikning SKÅAB

Efter twist med Stefan Kristenssons Åkeri AB om skötsel av markytor efter balkongprojektet har ett förlikningsavtal ingåtts där entreprenören utger 345 000 kr till föreningen för utebliven skötsel.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 205 198 kr och planerat underhåll för 1 002 539 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har: 2019-01-30 hållit extra stämma, 2019-06-04 hållit ordinarie stämma (ajournerad), 2019-06-27 återupptagit och slutfört ordinarie stämma.

Under perioden 2019-01-01 -- 2019-06-26 har styrelsen hållit 7 st protokollförda möten med i snitt 5,0 ordinarie ledamöter närvarande.

Under perioden 2019-06-27 -- 2019-12-31 har styrelsen hållit 8 st protokollförda möten med i snitt 5,8 ordinarie ledamöter närvarande, samt 5 ej protokollförda arbetsmöten.

Fritidsverksamhet

Föreningen har under 2019 haft följande fritidsverksamhet:

- Holkenkväll (kulturarrangemang) 4 gånger
- Akvarellkurs via ABF, 20 måndagar à 3 timmar
- Pyssel för små barn, tisdagar under 30 veckor
- Seniorgruppens aktiviteter onsdagar under 30 veckor
- Sy-LAN 4x2 dagar
- Urbanodling, småskalig odling i föreningens 13 pallkragar, mars-november
- Första adventsfirande

Styrelsens ord

När styrelsen tillträdde i juni 2019 lades fokus på att gå igenom ekonomin och ta kontroll över utgifterna samt att strukturera upp styrelsearbetet då stor andel av styrelsen var nytillträd. Tidigt under verksamhetsåret uppkom två tunga poster som behövde avhandlas skyndsamt: upphandling av trädgårdsskötsel och förvaltning. Efter ett omfattande anbudsarbete gavs förtroendet till Bredablick för vår tekniska och ekonomiska förvaltning från och med 1 januari 2020.

En central fråga för alla bostadsrättsföreningar är ekonomin, BRF Klosters Fälad är inget undantag. Styrelsen arbetar för att alltid ha underlag för samtliga kostnader och har skapat en struktur för hur kostnader ska hanteras. Inför kommande år kommer styrelsen lägga mer fokus på underhållsplan och budgetarbete.

Det som till stor del kännetecknar BRF Klosters Fälad är våra stora grönområden. Vid tiden då styrelsen tillträdde överlappade avtalen för trädgårdsskötsel inte varandra, vilket föranledde att det tyvärr blev en period med bristande trädgårdsskötsel. Styrelsen ansåg det vara av stor vikt att hitta en kort- och långsiktigt fungerande lösning för trädgårdsskötseln, något som efter ett stort engagemang från både medlemmar och Gröna gruppen åstadkommits.

Nya arbetsgrupper har bildats i syfte att underlätta och tydliggöra beslutsgångarna. Parallellt med de ordinarie och extra styrelsemötena har månatliga arbetsgruppsmöten genomförts, där pågående arbeten redovisats samt underlag för framtida beslut diskuterats.

I övrigt har styrelsen bland annat arbetat med dokumentation av avtal och pågående projekt. En total genomgång har gjorts av hela föreningens nät och IT-utrustning, vidare har en genomgång samt korrigerande av lägenhetsnummer och adresser genomförts, renoveringsbehov av våra kommersiella lokaler har gått igenom samt hanteringen kring parkeringsplatser och förråd har strukturerats upp.

Styrelsen har lagt stor fokus på kommunikationen med medlemmar, dels hur den fungerat och vad som kunnat förbättras. Vår ambition för 2020/2021 är att utveckla detta ytterligare. I dagsläget arbetar vi till exempel med att bygga en ny hemsida samt att uppgradera vår intern-TV till en nivå som motsvarar dagens tekniska krav. Båda dessa kanaler används flitigt av våra medlemmar.

Med denna korta sammanfattning av verksamhetsåret vill styrelsen tacka för förtroendet som stämman gav oss.

Med vänliga hälsningar

Angie Sanhueza, Åke Rahlén, Petra Klingberg, Johannes Wigforss, Helene Jotoft, Magnus Nordahl
Zeljko Santrac, Anna-Sara Sjöland, Maria Andersson, Erik Lingärde, Cecilia Ahnfelt

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 27 bostadsrätter överlåtits, d.v.s. en omsättningstakt på 6,5 procent. I medeltal över 5 år (2015-2019) överlåts 41 bostadsrätter årligen.

Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 564 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

Årsavgifterna höjdes med 2 % from 2019-01-01.

Styrelsens ambition är att höjningar av årsavgifter ska understiga allmännyttans.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	27 143	26 096	25 472	25 544
Resultat efter finansiella poster	-1 439	155	1 304	1 561
Förändring av underhållsfond	897	-	900	1 900
Resultat efter fondförändringar	-2 336	155	404	-339
Soliditet %	50	50	55	67
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	559	558	551	554
Driftskostnad, kr / kvm	436	408	398	389
Ränta, kr / kvm	43	35	22	29
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	56	56	56	56
Lån, kr / kvm	4 507	4 223	3 381	2 016
Snittränta (%)	0,95	0,84	0,67	1,38

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 balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 761 719	144 577 000	6 600 000	4 066 352	155 395
Disposition enligt föreningsstämma				155 395	-155 395
Avsättning till underhållsfond			1 900 000	-1 900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 002 539	1 002 539	
Årets resultat					-1 438 559
Vid årets slut	2 761 719	144 577 000	7 497 461	3 324 286	-1 438 559

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 221 747
Årets resultat före fondförändring	-1 438 559
Årets avsättning till underhållsfond	-1 900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 002 539
Summa över/underskott	1 885 727

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

1 885 727

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

✓

[Handwritten signature]

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	21 027 123	20 657 507
Övriga rörelseintäkter	3	6 115 454	5 438 700
Summa rörelseintäkter		27 142 577	26 096 207
		27 142 577	26 096 207
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-2 205 198	-1 532 515
Planerat underhåll	5	-1 002 539	-451 248
Driftskostnader	6	-14 819 575	-13 978 172
Övriga kostnader	7	-2 029 077	-2 494 178
Personalkostnader	8	-328 721	-252 116
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-6 739 999	-6 024 090
Summa rörelsekostnader		-27 125 109	-24 732 319
Rörelseresultat		17 468	1 363 888
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8	2 311
Räntekostnader		-1 456 035	-1 210 804
Summa finansiella poster		-1 456 027	-1 208 493
Resultat efter finansiella poster		-1 438 559	155 395
Resultat före skatt		-1 438 559	155 395
Årets resultat		-1 438 559	155 395

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	300 667 266	302 720 933
Inventarier, maskiner och installationer	11	8 865 169	5 658 226
		<u>309 532 435</u>	<u>308 379 159</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		-	100
		<u>-</u>	<u>100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>309 532 435</u>	<u>308 379 259</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		411 213	498 739
Skattefordringar		13 470	-
Övriga fordringar		203	25 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	928 434	211 623
		<u>1 353 320</u>	<u>736 182</u>
Kassa och bank	13	5 607 187	2 560 946
Summa omsättningstillgångar		<u>6 960 507</u>	<u>3 297 128</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>316 492 942</u>	<u>311 676 387</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 761 719	2 761 719
Uppskrivningsfond		144 577 000	144 577 000
Underhållsfond		7 497 461	6 600 000
		<u>154 836 180</u>	<u>153 938 719</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 324 286	4 067 233
Årets resultat		-1 438 559	155 395
		<u>1 885 727</u>	<u>4 222 628</u>
Summa eget kapital		<u>156 721 907</u>	<u>158 161 347</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14, 15	77 250 000	143 065 341
		<u>77 250 000</u>	<u>143 065 341</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	76 095 361	1 492 900
Leverantörsskulder		2 903 554	6 617 980
Medlemmarnas reparationsfond		109 866	109 866
Depositioner		25 739	25 739
Skatteskulder		-	118 423
Övriga skulder		3 727	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 382 788	2 084 791
		<u>82 521 035</u>	<u>10 449 699</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>316 492 942</u>	<u>311 676 387</u>

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	17 468	1 363 706
Avskrivningar	6 739 999	6 024 090
	6 757 467	7 387 796
Erhållen ränta	8	2 493
Erlagd ränta	-1 456 035	-1 210 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	5 301 440	6 179 485
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-618 018	34 801
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-2 531 126	-2 777 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 152 296	3 436 512
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 893 275	-43 593 972
Försäljning finansiella tillgångar	100	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 893 175	-43 593 972
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	8 787 120	28 806 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 787 120	28 806 100
Årets kassaflöde	3 046 241	-11 351 360
Likvida medel vid årets början	2 560 946	13 912 306
Likvida medel vid årets slut	5 607 187	2 560 946

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	40 - 80 år
Energisparande åtgärder	20 år
Miljöförbättringar	10 år
Ombyggnationer	10 - 40 år
Maskiner & inventarier	10 år
Byggnadsinventarier	10 - 20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	18 357 487	17 995 908
Årsavgifter lokaler	903 851	893 701
Hyror bostäder	486 206	494 765
Hyror lokaler	221 208	228 437
Hyror p-platser/garage	1 054 471	1 040 796
Övriga objekt	3 900	3 900
Summa	21 027 123	20 657 507

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	545 823	469 405
EI	573 088	-
Uppvärmning	4 696 327	4 605 591
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	14 000	-
Överlåtelseavgifter	32 063	47 730
Andrahandsuthyrningsavgifter	87 184	-
Övriga intäkter	168 087	315 974
Försäkringsersättningar	-1 118	-
Summa	6 115 454	5 438 700

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	6 597	-
Lokaler	3 471	17 571
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	177 444	226 291
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 325	16 733
Övrigt, gemensamma utrymmen	308 238	71 652
VA & sanitet, installationer	34 186	118 449
Värme, installationer	-	7 607
Ventilation, installationer	109	4 611
EI, installationer	581 668	562 816
Tele/TV/porttelefon, installationer	45 576	93 823
Övriga installationer	92 215	6 567
Huskropp	12 231	-
Markytor	533 531	161 483
Vattenskador	382 291	75 279
Övrigt	26 316	169 633
Summa	2 205 198	1 532 515

u

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	63 671	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	221 222	141 822
Övrigt, gemensamma utrymmen	478 531	27 113
VA & sanitet, installationer	18 873	-
Värme, installationer	22 255	13 432
Ventilation, installationer	150 545	105 263
Tele/TV/porttelefon, installationer	9 114	-
Övriga installationer	33 146	11 611
Markytor	5 182	2 007
Övrigt	-	150 000
Summa	1 002 539	451 248

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	642 414	655 884
Teknisk förvaltning	4 685 273	4 364 431
Besiktningskostnader	2 850	8 912
Bevakningskostnader	16 624	15 913
Snöröjning	156 194	355 715
Förbrukningsmaterial	136 978	136 876
Övriga utgifter för köpta tjänster	282	1 500
El	4 261 721	1 535 941
Uppvärmning	2 639 231	4 431 530
Vatten och avlopp	887 329	907 301
Avfallshantering	729 545	654 187
Försäkringar	211 624	238 914
Kabel-TV	179 352	241 835
Bredband	270 159	432 233
Summa	14 819 575	13 981 172

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	19 375	77 595
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	60 797	193 723
Kostnader för transportmedel	65	39 618
Resekostnader	532	-
Reklam och PR	-	3 888
Representation	8 299	-
Kontorsmaterial och trycksaker	6 512	25 469
Tele och post	173 588	66 784
Förvaltningskostnader	780 180	987 505
Revision	80 625	64 700
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	5 000
Jurist- och advokatkostnader	163 138	621 425
Bankkostnader	6 430	14 363
IT-tjänster	68 550	98 476
Övriga externa tjänster	255 944	285 641
Övriga externa kostnader	405 043	9 992
Summa	2 029 077	2 494 178

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	186 000	182 000
Övriga kostnadsersättningar	775	-
Föreningsvald revisor	17 000	12 000
Valberedning	5 000	3 500
Övriga arvoden	800	-
Personalrepresentation	1 601	-
Summa	211 176	197 500
Sociala avgifter	117 545	54 616
Summa	328 721	252 116

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	5 529 223	5 711 339
Markanläggningar	638 000	33 000
Inventarier, maskiner och installationer	572 776	279 751
Summa	6 739 999	6 024 090

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	238 577 757	198 607 819
-Mark	149 249 930	149 249 930
-Markanläggningar	1 249 285	1 249 285
	<u>389 076 972</u>	<u>349 107 034</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	4 113 556	39 969 938
	<u>4 113 556</u>	<u>39 969 938</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	393 190 528	389 076 972
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-85 959 879	-80 248 540
-Markanläggningar	-396 160	-363 160
	<u>-86 356 039</u>	<u>-80 611 700</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-5 529 223	-5 711 339
-Årets avskrivning på markanläggning	-638 000	-33 000
	<u>-6 167 223</u>	<u>-5 744 339</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-92 523 262	-86 356 039
 Redovisat värde	300 667 266	302 720 933
 <i>Varav</i>		
Byggnader	150 564 211	152 617 878
Mark	149 249 930	149 249 930
Markanläggningar	853 125	853 125
 Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	510 509 000	482 149 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>278 985 000</i>	<i>266 891 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	7 410 460	3 786 426
	7 410 460	3 786 426
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	3 779 719	3 624 034
	3 779 719	3 624 034
Utgående anskaffningsvärden	11 190 179	7 410 460
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 750 405	-1 470 654
	-1 750 405	-1 470 654
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-572 776	-279 751
	-572 776	-279 751
Utgående avskrivningar	-2 323 181	-1 750 405
Utgående nedskrivningar av inventarier, maskiner och installationer	-1 829	-1 829
Redovisat värde	8 865 169	5 658 226

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	928 434	211 623
Summa	928 434	211 623

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Plusgiro	-	2 000
Transaktionskonto Handelsbanken	1 750 588	-
Transaktionskonto Handelsbanken	3 827 898	2 530 253
Placeringskonto SBAB	2 410	2 402
Placeringskonto Handelsbanken	26 291	26 291
Summa	5 607 187	2 560 946

u

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	76 095 361	1 492 900
Förfaller 2-5 år från balansdagen	77 250 000	5 971 600
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	137 093 741
Summa	153 345 361	144 558 241

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	153 345 361	144 558 241
Summa	153 345 361	144 558 241

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,91 %	2020-06-28	2 504 175	-	57 900	2 446 275
SEB	0,89 %	2020-03-28	3 050 000	-	100 000	2 950 000
SEB	0,89 %	2020-03-28	3 296 700	-	79 920	3 216 780
SEB	0,88 %	2020-03-28	5 152 000	-	128 000	5 024 000
SEB	0,88 %	2020-03-28	2 355 000	-	60 000	2 295 000
SEB	0,91 %	2020-06-28	2 567 770	-	87 060	2 480 710
SEB	0,90 %	2020-10-28	15 000 000	-	-	15 000 000
SEB	1,26 %	2020-12-28	14 732 596	-	-	14 732 596
SEB	1,22 %	2021-10-28	15 000 000	-	-	15 000 000
SEB	0,86 %	2020-05-28	3 750 000	-	-	3 750 000
SEB	1,39 %	2021-04-28	9 650 000	-	200 000	9 450 000
SEB	0,80 %	2021-10-28	3 000 000	-	-	3 000 000
Stadshypotek	1,18 %	2022-09-30	18 000 000	-	-	18 000 000
Stadshypotek	0,96 %	2021-10-30	19 500 000	-	500 000	19 000 000
Stadshypotek	0,58 %	2020-03-12	13 500 000	-	-	13 500 000
Stadshypotek	1,02 %	2022-06-01	13 500 000	-	-	13 500 000
Stadshypotek	1,20 %	2020-01-17	-	3 000 000	-	3 000 000
Stadshypotek	1,20 %	2020-03-27	-	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	1,20 %	2020-01-29	-	3 000 000	-	3 000 000
Stadshypotek	0,95 %	2020-01-23	-	2 000 000	-	2 000 000
Summa			144 558 241	10 000 000	1 212 880	153 345 361

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

Handwritten signature

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	125 415	86 567
Förutbetalda intäkter	1 815 966	1 637 586
Upplupna driftskostnader	1 441 407	360 638
Summa	3 382 788	2 084 791

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2020 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	158 409 000	147 895 000
Summa ställda säkerheter	158 409 000	147 895 000

Eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventalförpliktelser	1 565 531	-
Summa eventalförpliktelser	1 565 531	-

Handwritten signature

Underskrifter

Lund, 2020-05-08



Angie Sanhueza
Styrelseordförande



Åke Rahlén



Petra Klingberg



Helene Jotoft

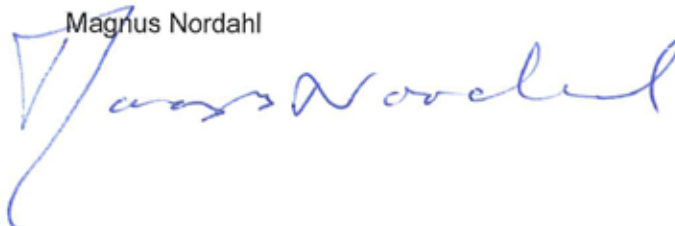


Zeljko Santrac

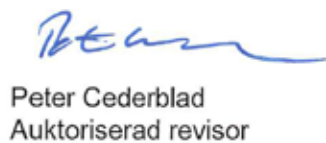
Johannes Wigforss



Magnus Nordahl



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11
KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Daniel Stureson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klosters Fälad i Lund, org. nr 745000-2782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klosters Fälad i Lund för år 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klosters Fälad i Lund för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 11 maj 2020

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Daniel Sturesson
Förtroendevald revisor

[illegible]

[illegible]

