

Ernst & Young AB
Att: Erik Mauritzson
Box 4279
203 14 Malmö

Malmö den 27/5 2019

Detta uttalande från styrelsen utgör ett väsentligt underlag för att ni som revisorer ska kunna uttala er om huruvida årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klostergatan 10 med bokslutsdatum 31 december 2018 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt för föreningen tillämplig kompletterande normgivning, och ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret och ekonomiska ställning per bokslutsdagen.

Jag förstår att er revision av föreningens årsredovisning utgör grunden för de uttalanden som görs i revisionsberättelsen samt att revisionen utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att ni granskat bokföringen, redovisningssystemet, den interna kontrollen och därtill hörande information och dokumentation i den omfattning ni bedömt nödvändigt under rådande omständigheter. Jag är medveten om att revisorns granskning ska utföras i enlighet med god revisionssed i Sverige och att detta innebär att granskningen har utformats så att ni i första hand ska kunna avge ett omdöme om föreningens årsredovisning i stort. Det innebär att era granskningsåtgärder har begränsats till vad som ansetts nödvändigt för detta ändamål.

Mot denna bakgrund bekräftar jag, utifrån min kunskap och övertygelse och sedan jag gjort de undersökningar som jag funnit nödvändiga för att jag skulle vara fullt informerad, nedanstående uppgifter:

A. Årsredovisning och bokföring

1. Jag bekräftar att jag förstår styrelsens ansvar för att årsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpligt regelverk. Det är min uppfattning att årsredovisningen är upprättad i enlighet med angivna redovisningsprinciper och att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret och ekonomiska ställning per balansdagen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga fel och inga väsentliga uppgifter har utelämnats. Inga väsentliga byten av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret som inte upplysts om i årsredovisningen.
2. De väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av årsredovisningen är beskrivna på ett ändamålsenligt sätt i årsredovisningen.
3. Jag anser att föreningen har ett system av interna kontroller som anpassats för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter, både till följd av oavsiktliga fel och till följd av oegentligheter.

B. Oegentligheter

1. Jag är medveten om att föreningens styrelse har ansvar för utformning, upprättande och vidmakthållande av en intern kontrollstruktur för att förebygga och upptäcka oegentligheter.
2. Jag har informerat er om resultaten från min bedömning av risken för att årsredovisningen skulle kunna innehålla väsentliga fel till följd av oegentligheter.

4. Det föreligger inga civilrättsliga tvister eller andra rättsliga krav, inklusive krav på skatter eller avgifter, som skulle kunna komma att påverka årsredovisningen utöver de som redovisats eller framgår av annan information i årsredovisningen oavsett om de har diskuterats med ett juridiskt ombud eller inte.
5. Jag har redovisat och/eller upplyst om alla skulder som hänför sig till tvister och krav, både faktiska och möjliga, och har lämnat upplysningar i årsredovisningen om alla lämnade garantier till tredje part.

F. Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Inga ersättningar har utgivits och inga avtal om framtida ersättningar till styrelsen föreligger utöver vad som redovisats i årsredovisningen.

G. Händelser efter balansdagen

Det har inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring av eller upplysning i årsredovisningen.

Med vänlig hälsning



Marcus Lundahl

Styrelsens ordförande

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klostergatan 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-14 hos Bolagsverket.

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

Föreningen gör under 2019 om ett antal kontor till bostäder, och föreningens intäkter kommer efter oktober månad 2019 utgöras av minst 65% intäkter från föreningsmedlemmar. Föreningen är därmed i en process att inom kort utgöra en äkta förening och skatteverket betraktar då enligt nuvarande regler föreningen som en äkta bostadsrättsförening även under själva processen.

Styrelsen

Rolf Lars Olaf Cardell	Ledamot
Kerstin Anette Hesslefors Persson	Ledamot
Franz Marcus Lundahl	Ledamot
Barbro Cathrine Olsson	Ledamot
Robinson Temiz	Ledamot

Per Christer Lundahl	Suppleant
Lars Ola Salemark	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Maria Schreiber

Maria Temiz

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gråbröder 17	2017	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 4 flerbostadshus.

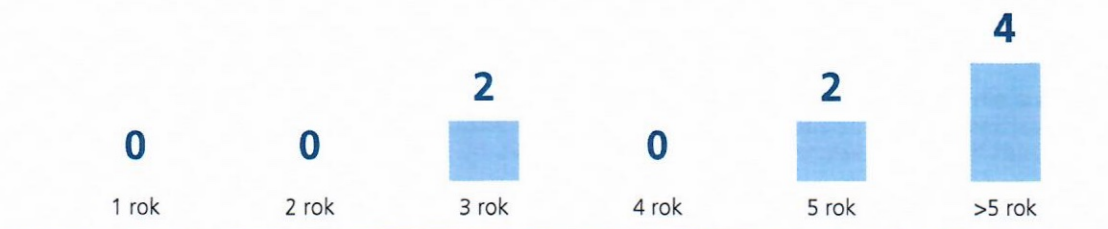
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 910 m², varav 1 344 m² utgör lägenhetsyta och 1 566 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 7 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
BA Foto	215 m ²	2026-09-30
Advokatbolaget MBO	240 m ²	2020-12-31
Lugi Fäktförening	180 m ²	2019-09-30
Preisler	145 m ²	2020-09-30
Hi3G	1 m ²	2022-12-31
Patrik Andersson antikvariat	5 m ²	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Hissrenovering	2018
Planerat underhåll	År
Stambyte	2019
Ombyggnation kontor till lägenheter	2019
Dränering av gård och källare	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

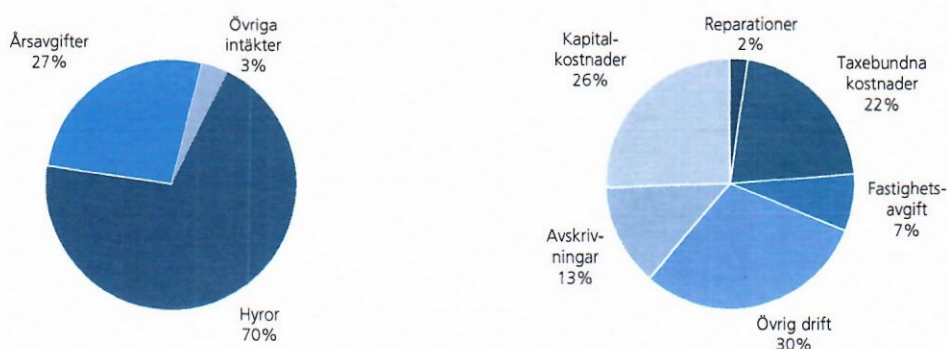
Avtal	Leverantör
Låssystem	All-round-låsservice
Klottersanering	Klottrets fiende nr 1
Fastighetsskötsel	Klågerups Mark
Gångbanerengöring	Lunds Renhållningsverk
Sophantering	Lunds Renhållningsverk
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hiss-service	Schindlers Hiss
Fastighetsjour	Örestads bevakning
Ernst&Young	Revision
Projektledning/bygg	CMB

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 280 855	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 236 511	2 177 179
Finansiella intäkter	18 526	15 956
Medlemsinsatser	0	30 715 992
Ökning av långfristiga skulder	0	42 174 000
Ökning av kortfristiga skulder	428 059	242 413
	2 683 096	75 325 541
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 539 419	886 564
Finansiella kostnader	638 935	1 270 949
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	64 883 325
Ökning av kortfristiga fordringar	29 718	3 848
Minskning av långfristiga skulder	426 000	0
	2 634 073	67 044 686
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 329 878	8 280 855
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	49 023	8 280 855

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hus A.

CMB Projekt fick i uppdrag att kartlägga fastighetens stammar inför ett eventuellt stambyte.

Ena av våra två butiks innehavaren sade upp det nytecknade kontraktet och lämnade butikslokalen 180630. Hyresmäklaren Relier har uppdrag att finna ny hyresgäst, samtidigt som föreningen själva arbetar med frågan.

Hus B.

Kontorshyresgästerna på våning 1 och 2 har flyttat ut. Arkitektfirman Gunilla Olsson har tagit fram ritningar för ombyggnationen, inklusive vindsutrymmet, och skickat in bygglovsansökan, och CMB Projekt arbetar nu vidare med projektet.

Hus C.

Företaget som hade kontor på våning 3 flyttade ut ur sina lokaler. Idrottsföreningen sades upp för avflyttning senast 190930. Därmed är även hus C vakant och kan börja projekteras för att bli bostäder.

Gården och källaren.

CMB Projekt projektleder arbetet med att säkerställa adekvat dränering av fastigheten och att åtgärda fuktproblem i källaren.

Vinden.

Mobilföretaget som har antenner på taken och en basstation på vinden sades upp för omförhandling av hyresnivån. Efter en längre tids förhandling enades föreningen och hyresgästen om ett kontrakt på 4 år på en högre hyresnivå.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 7 st.
Överlåtelser under året: 0 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 12
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 12

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	443	342
Hyror/m ² hyresrättsyta	916	1 014
Lån/m ² bostadsrättsyta	31 062	31 379
Elkostnad/m ² totalyta	15	9
Värmekostnad/m ² totalyta	138	77
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	220	437
Soliditet (%)	42	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-256	-214
Nettoomsättning (tkr)	2 159	2 136

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 344 m² bostäder och 1 566 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 715 992	0	0	30 715 992
Fond för yttre underhåll	7 576 600	114 600	0	7 462 000
S:a bundet eget kapital	38 292 592	114 600	0	38 177 992
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 790 616	-114 600	-214 016	-7 462 000
Årets resultat	-256 169	-256 169	214 016	-214 016
S:a ansamlad förlust	-8 046 786	-370 769	0	-7 676 016
S:a eget kapital	30 245 806	-256 169	0	30 501 976

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-256 169
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 676 016
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 600
summa balanserat resultat	-8 046 785

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-8 046 785
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 159 132	2 136 006
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 379	41 173
Summa rörelseintäkter		2 236 511	2 177 179
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-964 261	-711 452
Övriga externa kostnader	Not 5	-575 158	-175 112
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-332 851	-249 639
Summa rörelsekostnader		-1 872 271	-1 136 203
RÖRELSERESULTAT		364 240	1 040 977
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 526	15 956
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638 935	-1 270 949
Summa finansiella poster		-620 410	-1 254 993
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-256 169	-214 016
ÅRETS RESULTAT		-256 169	-214 016

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	64 300 835	64 633 686
Summa materiella anläggningstillgångar	64 300 835	64 633 686
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	64 300 835	64 633 686
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	29 653	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	787 615	891 649
Summa kortfristiga fordringar	817 268	891 709
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	7 546 176	7 392 994
Summa kassa och bank	7 546 176	7 392 994
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 363 444	8 284 703
SUMMA TILLGÅNGAR	72 664 279	72 918 389

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 715 992	30 715 992
Fond för yttre underhåll	Not 9	7 576 600	7 462 000
Summa bundet eget kapital		38 292 592	38 177 992
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 790 616	-7 462 000
Årets resultat		-256 169	-214 016
Summa fritt eget kapital		-8 046 786	-7 676 016
SUMMA EGET KAPITAL		30 245 806	30 501 976
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	41 322 000	41 748 000
Summa långfristiga skulder		41 322 000	41 748 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	426 000	426 000
Leverantörsskulder		185 380	69 369
Skatteskulder		186 696	0
Övriga skulder		50 493	60 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	247 904	112 417
Summa kortfristiga skulder		1 096 473	668 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 664 279	72 918 389

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	595 542	459 712
Hyror bostäder	110 542	70 761
Hyror lokaler momspliktiga	1 206 153	1 210 820
Hyror lokaler	117 148	306 457
Hyror parkering moms	76 600	45 800
Hyror parkering	53 100	42 436
Öresutjämning	46	20
	2 159 132	2 136 006

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	43 068	0
Återbäring försäkringsbolag	1 544	0
Övriga intäkter	32 767	41 173
	77 379	41 173

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	70 381	53 251
	Fastighetsskötsel beställning	13 892	16 647
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 082	4 221
	Snöröjning/sandning	10 145	0
	Städning enligt beställning	512	0
	Hissbesiktning	2 372	0
	Gård	711	1 024
	Serviceavtal	14 075	12 442
	Förbrukningsmateriel	1 377	2 236
	Brandskydd	22 785	0
		154 329	89 822
	Reparationer		
	Lokaler	11 416	6 500
	Lås	8 398	25 795
	VVS	4 156	0
	Ventilation	0	6 650
	Hiss	35 533	8 855
		59 503	47 800
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	49 274
		0	49 274
	Taxebundna kostnader		
	El	42 661	26 172
	Värme	401 637	224 714
	Vatten	47 541	34 145
	Sophämtning/renhållning	46 572	36 862
	Grovsopor	0	433
		538 411	322 326
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 158	38 967
	Bredband	3 164	186
		25 322	39 153
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	186 696	163 077
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	964 261	711 452
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	1 124	2 646
	Juridiska åtgärder	88 581	50 951
	Inkassering avgift/hyra	1 666	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	14 960	0
	Föreningskostnader	1 300	0
	Styrelseomkostnader	2 482	0
	Förvaltningsarvode	51 280	41 068
	Administration	681	7 845
	Korttidsinventarier	1 000	0
	Konsultarvode	412 083	70 902
		575 158	175 112

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	332 851	249 639
		332 851	249 639
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	64 883 325	0
	Nyanskaffningar	0	64 883 325
	Utgående anskaffningsvärde	64 883 325	64 883 325
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-249 639	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-332 851	-249 639
	Utgående avskrivning enligt plan	-582 490	-249 639
	Planenligt restvärde vid årets slut	64 300 835	64 633 686
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	31 598 179	31 598 179
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 600 000	19 600 000
	Taxeringsvärde mark	18 600 000	18 600 000
		38 200 000	38 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 600 000	20 600 000
	Lokaler	17 600 000	17 600 000
		38 200 000	38 200 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	3 419	3 420
	Klientmedel hos SBC	783 702	887 861
	Inkasso	19	368
	Fordringar	475	0
		787 615	891 649
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	7 462 000	0
	Reservering enligt stadgar	114 600	143 000
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	7 319 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	7 576 600	7 462 000

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Ålandsbanken	1,500 %	13 916 000	14 058 000	2020-03-30
Ålandsbanken	1,500 %	13 916 000	14 058 000	2020-03-30
Ålandsbanken	1,500 %	13 916 000	14 058 000	2020-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		41 748 000	42 174 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-426 000	-426 000	
		41 322 000	41 748 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 618 000 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	42 600 000	42 600 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Avgifter och hyror	240 638	112 417
Konsultarvode	7 266	0
	247 904	112 417

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har gett CMB Projekt uppdrag att gå vidare med att ta fram förfrågningsunderlag för ett stambyte i hus A.

Diskussioner fortsätter med ett antal intressenter av butikslokalen, och arkitektfirman Gunilla Olsson mäter upp lokalen och tar fram skisser på möjliga planlösningar.

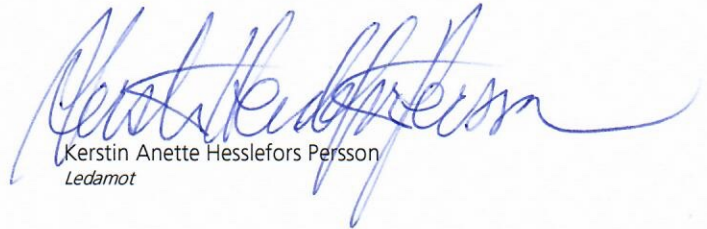
Det står klart att det under en period inte kommer vara möjligt att parkera på gården p g a dräneringsarbetet.

Styrelsens underskrifter

LUND den 26 / 5 2019



Rolf Lars Olaf Cardell
Ledamot



Kerstin Anette Hesslefors Persson
Ledamot



Franz Marcus Lundahl
Ledamot



Barbro Cathrine Olsson
Ledamot



Robinson Temiz
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Erik Mauritzson
Extern revisor

