

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klosters Fälad i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-05-15.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-10-28.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1965 på fastigheten Vildgåsen 2, Vildgåsen 3, Vildgåsen 4, Vildgåsen 5, Vildgåsen 6 och Vildgåsen 7. Föreningen äger även Väster 2:5, Väster 2:6, Väster 2:7, Vildanden 14 och Vildanden 16 samt Vildanden 17 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Doppingvägen, Gässlingavägen, Tordmulevägen och Vildgåsvägen i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal
1	44
2	56
3	227
4	91
	418

Lokaler, bostadsrätt	1
Lokaler, hyresrätt	7
Hyresrätter	6

Total tomtarea	84 470 kvm
Total bostadsarea	33 159 kvm
Total lokalarea	1 071 kvm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-26, varvid 76 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Ulf Myllenberg	ordförande	2023
Igor Petersson	vice ordförande	2023
Aida smacic	sekreterare	2022
Zeljko Santrac	styrelseledamot	2023
Johannes Wigfors	styrelseledamot	2022
Gunilla Grundström	styrelseledamot	2022
Mikael Kristensson	styrelseledamot	2022
Maria Andersson	suppleant	2022
Cecilia Ahnfelt	suppleant	2022
Margret Hellborg	suppleant	2022
Johannes Arendt	suppleant	2022
Alexander Lindell	suppleant	2022

Av föreningen vald revisor har varit Daniel Stuesson med Freja Wikstrand som suppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Krafringen Nät	elavtal
Stockholms Elbolag	elavtal
Krafringen Nät	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem jan-aug	kabel-TV
Tele 2 sept- dec	kabel-TV
Riksnet	bredband
HSB	ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	teknisk förvaltning
Systemd via Bredablick Förvaltning	underhållsplansavtal
LC service och Renova i Sverige	städning
Apcoa	parkering
Örestads Bevakning	jour
Bengtssons Tvättmaskinsservice	service tvättmaskiner
Vi rengör Sverige	klottersanering
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Rensning av ventilationkanaler inför OVK besiktning 2022
Spolning och filmning av avloppsstammar inför beslut om eventuell relining
Samtliga lekplatser har besiktigats och renoverats
Uppdatering av hemsidan och intranätet

Framtida underhåll

År 2022 Åtgärd Värmesystem, effektivisera och uppdatera
År 2026-2030 Åtgärd Renovering av avloppsstammar och byte av vattenstammar

Framtida projekt:

Utveckling av Aptitens pizzeria till en kvarterskrog. Projektering, avtal med ny ägare och bygglovsansökan är färdigställda. Arbete planeras påbörjas under 2022.

Utredning runt fasadtak över entréer som har behov av detta under 2022.

Nytt parkeringsavtal ska ingås under våren 2022.

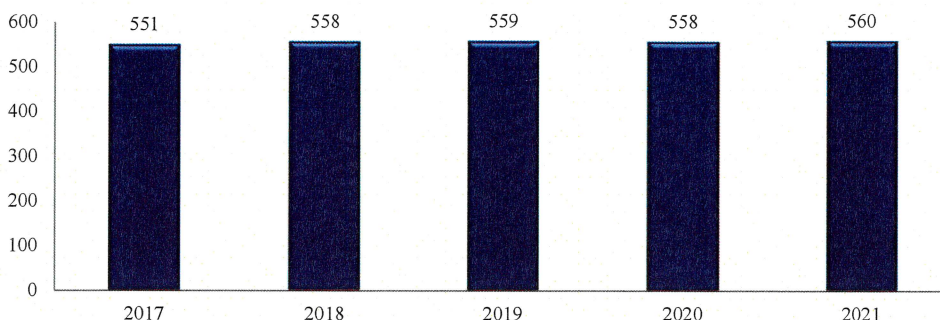
Utredning av solceller har skett och är ej lönsamt eller strukturellt möjligt tills nästa takrenovering sker. Detta är inte planerat de närmsta åren.

Nytt förvaltningsavtal med HSB avseende teknisk förvaltning och grönyteskötsel har ingåtts. Detta avtal ersätter avtalet med Breda Blick från och med 1 januari 2022. Alla tjänster Breda Blick ansvarade för ansvarar nu HSB. HSB skötte även snöröjning under november och december 2021.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 560 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% på avgiften och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna per 2022-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 147 045 531 kr. Under året har föreningen amorterat 985 700 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	548
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	545

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 46 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 45 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Övriga väsentliga händelser

Fritidsverksamhet:

Holken har använts till kursverksamheter som ex Akvarellen, seniorernas verksamhet och SY-LAN fast med lägre frekvens än tidigare år pga pandemin.

Gamla frisørslokalen (Vildgåsvägen 25) användas som hobbyverksamhetsrum.
Efter 6 månader med svagt intresse utreder styrelsen andra användningsområden

En biodling har startats på området för att förstärka bipopulation och biologisk mångfald i föreningens grönmiljö.

Trädspaning för medlemmar tillsammans med arborist skedde i juni.
Det var ett uppskattat evenemang och planeras att bli en återkommande verksamhet.

Tvist Rena Råd

Twisten har rört allvarliga brister i teknisk och ekonomisk förvaltning som bolaget Rena Råd Förvaltning AB utfört för Föreningens räkning. Efter att Föreningen hävt parternas avtal den 1 oktober 2019 har Rena Råd väckt talan vid Lunds tingsrätt mot Föreningen med yrkande om ersättning för arbete utfört innan hävningen och ersättning/skadestånd för arbete som utförts efter hävningen samt begäran om utlämnande av viss egendom. Föreningen har bestridit Rena Råds talan i dess helhet och under år 2020 har tingsrättens handläggning av tvisten fortsatt med skriftväxling och ett sammanträde för muntlig förberedelse. Efter att slutliga bevisuppgifter lämnats av båda parter, uttryckte Rena Råd intresse om att träffa en förlikning. I anledning därav gjorde styrelsen tillsammans med föreningens advokat en noggrann analys av rättsliga grunder, tillgänglig bevisning och processläge i tvisten. Utifrån denna analys inleddes därefter förlikningsförhandlingar vilka resulterade i en förlikning innebärande att föreningen till Rena Råd betalar ett belopp om 1 000 000 kr och att delar av den omtvistade egendomen lämnas ut. Förlikningen stadfästes genom en dom från tingsrätten den 16 mars 2021.

Meddelande från styrelsen

2021 har varit ett ansträngande år när det gäller kommunikation och många medlemmar har uttryckt sin saknad av information från styrelsen. Detta är även något som vi i styrelsen har känt. Att inte kunna bjuda in till större möten och vara helt beroende av digital kommunikation har lett till att vi inte haft den kontakt med er medlemmar som vi hade önskat. Som ett första steg och om restriktionerna tillåter kommer vi återuppta informationsträffarna i Holken 2022 och återfå den kontakt vi saknat.

Vi har ingått i ett avtal med HSB under sommaren 2021 kring den tekniska förvaltningen och från och med 1 januari 2022 så sköter HSB både den tekniska och den ekonomiska förvaltningen.

I samband med detta har styrelsen arbetat mot att använda de resurser som vi fått tillgång till via HSB och minska arbetet kring offerter, projektering och löpande arbetsuppgifter som styrelsen som lekmän inte har kompetens till.

I samband med en förflyttning av uppgifter från styrelsen till HSBs resurser så har styrelsens arbetsgrupper blivit mer specialiserade och fått mer ansvar. Varje arbetsgrupp har fått mer beslutsrätt inom sitt ansvarsområde för att effektivisera styrelsearbetet och utnyttja de kunskaper som respektive arbetsgrupp har.

MvH
Styrelsen

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	27 736	27 701	27 143	26 096
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 689	257	-1 439	155
Eget kapital, tkr	154 290	156 979	158 160	158 161
Taxeringsvärde, tkr	510 509	510 509	510 509	482 149
-varav byggnad, tkr	278 985	278 985	278 985	266 891
Soliditet, %	50%	51%	50%	50%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	560	558	559	558
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 446	3 881	4 507	4 223
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	41	44	43	35

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 761 719	144 577 000	9 040 037	343 151	257 336	156 979 243
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				257 336	-257 336	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			600 000	-600 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 021 373	1 021 373		0
Årets resultat					-2 689 087	-2 689 087
Belopp vid årets utgång	2 761 719	144 577 000	8 618 664	1 021 860	-2 689 087	154 290 156

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	600 487
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-600 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 021 373
Årets resultat	-2 689 087
Summa till stämmans förfogande	-1 667 227

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-1 667 227
-------------------------	------------

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'MR', 'an', 'Ugu', and 'ac'.



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	27 735 861	27 701 103
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 400	940 735
Summa rörelseintäkter		27 781 260	28 641 838
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 485 286	-17 650 484
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 021 373	-357 424
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 840 766	-1 096 024
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-242 905	-258 802
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-7 524 392	-7 539 061
Summa rörelsekostnader		-29 114 723	-26 901 796
Rörelseresultat		-1 333 463	1 740 042
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 210	4 206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 356 834	-1 486 911
Summa finansiella poster		-1 355 624	-1 482 705
Årets resultat		-2 689 087	257 336

Stå
M
an
an
L

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 9	287 089 950	293 910 068
Inventarier och installationer	Not 10	7 529 387	8 233 661
Summa materiella anläggningstillgångar		294 619 337	302 143 729

Summa anläggningstillgångar**294 619 337** **302 143 729****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		157 779	134 363
Kundfordringar		3 689	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	106 979	54 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	344 925	407 751
Summa kortfristiga fordringar		613 372	596 973

Kassa och bank

Bank	Not 13	12 569 650	7 975 222
Summa kassa och bank		12 569 650	7 975 222

Summa omsättningstillgångar**13 183 021** **8 572 195****Summa tillgångar****307 802 358** **310 715 924**

20. Me
ca vs Upp

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		2 761 719	2 761 719
Uppskrivningsfond		144 577 000	144 577 000
Fond för yttre underhåll		8 618 664	9 040 037
Summa bundet eget kapital		155 957 383	156 378 756

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		1 021 860	343 151
Årets resultat		-2 689 087	257 336
Summa ansamlad förlust		-1 667 227	600 487

Summa eget kapital**154 290 156****156 979 243****Skulder****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 14	102 495 531	31 500 000
Summa långfristiga skulder		102 495 531	31 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	44 550 000	116 531 231
Medlemmarnas inre fond	Not 15	109 866	109 866
Leverantörsskulder		1 846 390	1 413 139
Aktuell skatteskuld	Not 16	34 867	55 336
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	49 785	61 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 425 763	4 066 104
Summa kortfristiga skulder		51 016 671	122 236 681

Summa skulder**153 512 202****153 736 681****Summa eget kapital och skulder****307 802 358****310 715 924**

Red
 ME
 PY
 AS
 AN
 JON
 UG

**Kassaflödesanalys**2021-01-01
2021-12-312020-01-01
2020-12-31**Löpande verksamhet**

Rörelseresultat -1 333 463 1 740 042

Justering för poster som inte ingår i kassaflödetAvskrivningar 7 524 392 7 539 061
6 190 929 9 279 103

Erhållen ränta 1 210 4 206

Erlagd ränta -1 356 834 -1 486 912

Kassaflöde från löpande verksamhet

(före förändring av rörelsekapital) 4 835 305 7 796 396

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -16 398 756 347

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 45 311 221 -720 224

Kassaflöde från löpande verksamhet 50 130 128 7 832 519**Investeringsverksamhet**

Investeringar i fastigheter 0 -75 918

Investeringar i maskiner/inventarier 0 -74 437

Kassaflöde från investeringsverksamhet 0 -150 355**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -45 535 700 -5 314 130

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -45 535 700 -5 314 130**Årets kassaflöde****4 594 428 2 368 035***Likvida medel vid årets början*

7 975 222 5 607 187

Likvida medel vid årets slut

12 569 650 7 975 222

4 594 428 2 368 035

Pella

 CG

 M

 W

 W

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	18 546 629	18 334 619
	Årsavgifter lokaler	885 792	877 021
	Hysesintäkt bostäder	469 144	476 204
	Hysesintäkt lokaler	182 268	181 763
	Hysesintäkt garage och bilplatser	963 800	1 010 683
	Hysesintäkt övrigt	67 225	92 978
	Konsumtionsavgift el	1 191 301	1 253 711
	Konsumtionsavgift värme	4 693 033	4 669 751
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	476 775	558 064
	Övriga intäkter i verksamheten	24 948	45
	Intäkt andrahandsupplåtelse	164 160	164 617
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	70 686	70 453
	Övriga fakturerade kostnader	100	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar	0	11 194
		27 735 861	27 701 103
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	524 434
	Övrigt	45 400	416 301
		45 400	940 735
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 255 389	-1 538 673
	El	-3 316 512	-2 029 893
	Uppvärmning	-4 815 360	-4 926 847
	Vatten	-1 053 378	-1 059 506
	Renhållning	-723 419	-690 805
	Bevakningskostnader	-9 715	-1 232
	TV, bredband, iptelefoni	-607 441	-598 796
	Obligatoriska besiktningar	0	-7 950
	Serviceavtal	-402 773	-147 267
	Förvaltningskostnader	-4 844 121	-5 075 130
	Försäkringar	-197 387	-550 222
	Fastighetsskatt	-661 141	-726 757
	Övriga driftskostnader	-598 650	-297 406
		-18 485 286	-17 650 484
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-75 696	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-47 784
	Underhåll installationer	-354 839	-309 640
	Underhåll övrigt	-590 838	0
		-1 021 373	-357 424

Handwritten notes and signatures:
A large stylized signature on the left.
On the right, there are several lines of handwritten text: "På", "CC MK", "W M", and "M Ugr".



Not 6 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-50 113	-95 080
Övriga förvaltningskostnader	-192 157	-241 601
Kostnader överlåtelse och panter	-41 590	-79 783
Föreningsverksamhet	-1 306	-6 263
Kontorsutrustning och -material	-6 610	-689
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-37 439	-41 001
Konsulter	-335 070	-282 881
Förlikningskostnad*	-1 000 000 *	0
Förbrukningsinventarier	-114 900	-27 195
Stämma och styrelse	0	-13 500
Arrende, hyra, leasing	-61 582	-59 987
Kundförluster m m	0	-248 044
	-1 840 766	-1 096 024

* Avser förlikningskostnad med Rena Råd under år 2021.

Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-189 200	-189 200
Revisionsarvode	0	-12 000
Sociala avgifter	-53 705	-57 602
	-242 905	-258 802

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-6 787 118	-6 800 116
Markanläggningar	-33 000	-33 000
Installationer och inventarier	-704 274	-705 945
	-7 524 392	-7 539 061

Red
ME
an
H
N
M
N

Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	242 767 231	242 691 313
Årets investering byggnader	0	75 918
Ingående anskaffningsvärde mark	149 249 930	149 249 930
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 249 285	1 249 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 266 446	393 266 446

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-98 927 218	-92 127 102
Årets avskrivningar byggnader	-6 787 118	-6 800 116
Ingående avskrivningar markanläggningar	-429 160	-396 160
Årets avskrivningar markanläggningar	-33 000	-33 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-106 176 496	-99 356 378

Utgående redovisat värde

287 089 950 293 910 068

Redovisade värden byggnader	137 052 895	143 840 013
Redovisade värden mark	149 249 930	149 249 930
Redovisade värden markanläggningar	787 125	820 125

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	274 000 000	229 000 000	503 000 000	503 000 000
Lokaler		2 112 000	3 891 000	6 003 000	6 003 000
		276 112 000	232 891 000	509 003 000	509 003 000

Ställda säkerheter

2021-12-31 2020-12-31

Fastighetsinteckning	158 409 000	158 409 000
Summa ställda säkerheter	158 409 000	158 409 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	11 264 616	11 190 179
Årets investeringar	0	74 437
Utgående anskaffningsvärden	11 264 616	11 264 616
Ingående avskrivningar	-3 030 956	-2 325 011
Årets avskrivningar	-704 274	-705 945
Utgående avskrivningar	-3 735 230	-3 030 956

Utgående redovisat värde

7 529 387 8 233 661

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	106 979	54 860
	106 979	54 860

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	344 925	407 751
	344 925	407 751

Handwritten notes:
 Pks
 28 ME
 AL
 in
 10
 10

**Not 13 Bank**

SBAB	2 425	2 417
Handelsbanken	12 567 225	7 972 805
	12 569 650	7 975 222

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0.3%	2022-06-28	3 750 000	0
SEB	0.25%	2022-04-28	9 100 000	200 000
SEB	0.45%	2024-03-28	42 758 476	0
SEB	0.89%	2025-10-28	22 673 305	0
Stadshypotek	1.18%	2022-09-30	18 000 000	0
Stadshypotek	1.02%	2022-06-01	13 500 000	0
Stadshypotek	1.14%	2026-10-30	37 263 750	0
			147 045 531	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

102 495 531

Nästa års amortering av långfristig skuld

200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

44 350 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

44 550 000**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	109 866	109 866
	109 866	109 866

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	34 867	55 336
	34 867	55 336

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	11 163	10 660
Övriga kortfristiga skulder	38 622	50 344
	49 785	61 004


Pda Me
 as
 AS
 In
 legu ff



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och arvoden	208 200	208 200
Upplupna sociala avgifter	62 460	63 217
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	931 846	0
Upplupna räntekostnader	204 754	117 136
Upplupen revision	30 625	50 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 770 949	2 110 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216 929	1 517 351
	4 425 763	4 066 104

2022


Aida Smakic

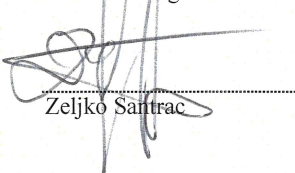

Gunilla Grundström


Igor Petersson



Johannes Wigforss

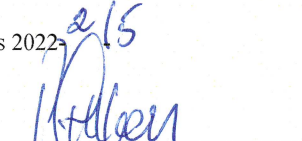

Mikael Kristersson

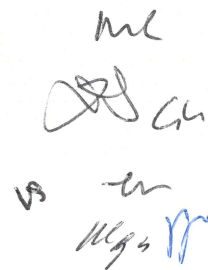

Ulf Myllenberg


Zeljko Santrac

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-^{2/5}


Daniel Sturesson
Revisor vald av föreningsstämman


Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klosters Fäläd i Lund för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 revisionsmed 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 förtroendevalda 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 Brf Klosters Fälad i Lund för räkenskapsåret 2021 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 revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision 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:

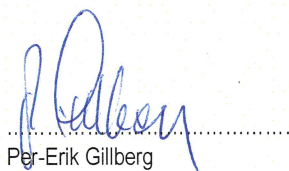
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 215 2022



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

1/5 - 22


Daniel Stureson
Av föreningen vald revisor