

# HSB Brf Klosterängen i Lund

Årsredovisning 2018



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**HSB Brf Klosterängen i Lund**  
745000-2071  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Klosterängen i Lund, 745000-2071, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### 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**

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Fredrik Lidén	Ordförande	2019
Erik Marnung	Ledamot	2019
Niklas Moser	Ledamot	2019
Kerstin Minelius	Ledamot	2019
Pernilla Larsson	Ledamot	2019
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Ola Wetterberg (avgått)	Föreningsvald revisor	2019
BoRevision	Extern revisor	2019
<u>Valberedning</u>		
Jonas Raquette		2019
Jonas Rubenson		2019

### **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 förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Com Hem

Bredband2

Bredablick Förvaltning

Borås elnät

Kraftringen

Örestads Bevakning

Brandservice Syd

Anticimex

Strands Maskin

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal tvättmaskiner

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 208 938 kr och planerat underhåll för 0 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.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 289 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 37 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. Avsättningen följer underhållsbehovet som framgår av underhållsplanen.

### Planerat underhåll

Fönsterrenoveringen har fortsatt under 2018. Två hus är färdiga och hela projektet kommer att vara färdigt hösten 2020.

Under 2021 kommer taket att läggas om med tillhörande plåtarbeten.

Föreningens tappvattenssystem är i behov av åtgärder. Det arbetet är preliminärt satt att börja under 2020. Styrelsen har inlett arbetet med att hitta projektledare och kommer att presentera förslag på lösningar för föreningen.

Vid en extrastämma beslutades det att föreningen ska införa gemensam el. Arbetet med detta är påbörjat.

2017 upptog föreningen ett lån på 12 miljoner för att finansiera fönsterrenoveringen och relining. Det kan vara aktuellt att också lånefinansiera kommande renoveringar.

#### Underhåll under 2018

Relining av vertikala spillvattenstammar

Renovering av samtliga fönster (påbörjat 2017 och förväntas avslutas 2020)

Nya parkeringsräckan är uppsatta.

### Väsentliga händelser under året

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 juni 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Medlemsinformation

#### Överlåtelser

Under 2018 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).

#### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 188 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 185 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 2019 då avgifterna höjdes med 3 %.

### Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rörelsens intäkter	4 226	4 217	4 230	4 378
Resultat efter finansiella poster	1 101	-964	449	-2 049
Soliditet %	25	19	80	72
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	526	526	526	542
Ränta, kr / kvm	15	1	-	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	37	9	12	125
Lån, kr / kvm	1 521	1 571	-	-
Snittränta (%)	1,00	1,00	-	-

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea 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	1 918 257	1 969 882	-963 582
Disposition enligt föreningsstämma			-963 582	963 582
Avsättning till underhållsfond		289 000	-289 000	
Årets resultat				1 100 663
Vid årets slut	216 245	2 207 257	717 300	1 100 663

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 006 300
Årets resultat före fondförändring	1 100 663
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-289 000
Summa över/underskott	1 817 963

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**1 817 963**

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 207 749	4 212 265
Övriga rörelseintäkter	3	18 032	5 332
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 225 781</b>	<b>4 217 597</b>
		<hr/>	<hr/>
		4 225 781	4 217 597
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-208 938	-546 846
Planerat underhåll	5	-	-1 621 820
Fastighetsavgift/skatt		-159 220	-160 580
Driftskostnader	6	-2 185 899	-1 765 888
Övriga kostnader	7	-252 798	-907 427
Personalkostnader	8	-127 850	-90 550
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-70 748	-82 370
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 005 453</b>	<b>-5 175 481</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 220 328</b>	<b>-957 884</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		341	3 283
Räntekostnader		-120 007	-8 981
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-119 666</b>	<b>-5 698</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 100 662</b>	<b>-963 582</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 100 662</b>	<b>-963 582</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 100 663</b>	<b>-963 582</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	4 337 506	2 143 860
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	3 168 006	1 312 500
		<u>7 505 512</u>	<u>3 456 360</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>7 506 012</u>	<u>3 456 860</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		1 108	1 108
Skattefordringar		-	34 835
Övriga fordringar		81 495	68 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	115 305	22 851
		<u>197 908</u>	<u>127 358</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	9 111 919	13 222 198
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>9 309 827</u>	<u>13 349 556</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>16 815 839</u>	<u>16 806 416</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		216 245	216 245
Underhållsfond		2 207 257	1 918 257
		<u>2 423 502</u>	<u>2 134 502</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		717 300	1 969 882
Årets resultat		1 100 663	-963 582
		<u>1 817 963</u>	<u>1 006 300</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 241 465</u>	<u>3 140 802</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	11 760 000	11 880 000
		<u>11 760 000</u>	<u>11 880 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	120 000	120 000
Leverantörsskulder		185 974	-
Medlemmarnas reparationsfond		41 244	41 244
Skatteskulder		9 225	-
Övriga skulder		10 169	1 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	447 762	1 623 022
		<u>814 374</u>	<u>1 785 614</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>16 815 839</u>	<u>16 806 416</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 220 329	-952 799
Avskrivningar	70 748	82 370
	<b>1 291 077</b>	<b>-870 429</b>
Erhållen ränta	341	4 158
Erlagd ränta	-120 007	-10 733
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 171 411</b>	<b>-877 004</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-70 550	5 580
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-971 240	641 969
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>129 621</b>	<b>-229 455</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 119 900	-1 312 500
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 119 900</b>	<b>-1 312 500</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	12 000 000
Amortering av låneskulder	-120 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>12 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 110 279</b>	<b>10 458 045</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>13 222 198</b>	<b>2 764 153</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 111 919</b>	<b>13 222 198</b>

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

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

## Noter

### 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

16-135 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	4 020 588	4 020 588
Hyror lokaler	50 148	49 077
Hyror p-platser/garage	137 013	142 600
<b>Summa</b>	<b>4 207 749</b>	<b>4 212 265</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övernattningsslägenhet	450	-
Överlåtelseavgifter	7 966	8 960
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 821	-
Övriga intäkter	6 795	-3 628
<b>Summa</b>	<b>18 032</b>	<b>5 332</b>

## Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	20 958	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 574	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 619	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	20 663	546 846
VA & sanitet, installationer	33 061	-
Värme, installationer	2 386	-
El, installationer	2 822	-
Övriga installationer	11 253	-
Huskropp	1 874	-
Markytor	41 335	-
Vattenskador	45 315	-
Klottersanering	3 078	-
<b>Summa</b>	<b>208 938</b>	<b>546 846</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 621 820
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>1 621 820</b>

*JU*

### Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Teknisk förvaltning	379 375	230 550
Fastighetsförvaltning utöver avtal	41 424	-
Städning	8 423	163 320
Besiktningkostnader	17 775	-
Snöröjning	106 100	7 338
Serviceavtal	18 832	-
Förbrukningsmaterial	48 206	37 733
Övriga utgifter för köpta tjänster	55 467	-
El	117 979	99 493
Uppvärmning	913 413	642 388
Vatten och avlopp	187 944	220 342
Avfallshantering	108 401	114 486
Försäkringar	63 315	58 377
Systematiskt brandskyddsarbete	888	76 563
Kabel-TV	43 420	43 298
Internet	74 937	72 000
<b>Summa</b>	<b>2 185 899</b>	<b>1 765 888</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 561	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 350	1 090
Tele och post	8 910	-
Ekonomisk förvaltning	98 000	149 940
Övriga förvaltningskostnader	31 614	43 845
Revision	21 600	10 350
Bankkostnader	1 350	5 085
Stämpelskatt	-	159 115
IT-tjänster	2 250	-
Övriga externa tjänster	48 563	501 002
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	37 000
Övriga externa kostnader	37 600	-
<b>Summa</b>	<b>252 798</b>	<b>907 427</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	97 284	67 332
Övriga arvoden	-	2 200
<b>Summa</b>	<b>97 284</b>	<b>69 532</b>
Sociala avgifter	30 566	21 018
<b>Summa</b>	<b>127 850</b>	<b>90 550</b>

*del*

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	70 748	82 370
<b>Summa</b>	<b>70 748</b>	<b>82 370</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 856 181	6 856 181
-Mark	226 630	226 630
-Pågående nyanläggningar	1 312 500	-
	8 395 311	7 082 811
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	2 264 394	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	1 855 506	1 312 500
	4 119 900	1 312 500
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>12 515 211</b>	<b>8 395 311</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 938 951	-4 856 581
	-4 938 951	-4 856 581
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-70 748	-82 370
	-70 748	-82 370
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 009 699</b>	<b>-4 938 951</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 505 512</b>	<b>3 456 360</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	4 110 876	1 917 230
Mark	226 630	226 630
Pågående nyanläggningar	3 168 006	1 312 500
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	107 000 000	107 000 000
Lokaler	278 000	278 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>107 278 000</b>	<b>107 278 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>58 278 000</i>	<i>58 278 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	115 305	22 851
<b>Summa</b>	<b>115 305</b>	<b>22 851</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 440 330	55 413
Transaktionskonto Sparbanken Skåne	7 671 589	13 161 891
Avräkningskonto HSB	-	4 894
<b>Summa</b>	<b>9 111 919</b>	<b>13 222 198</b>

## Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	120 000	120 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	480 000	480 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	11 280 000	11 400 000
<b>Summa</b>	<b>11 880 000</b>	<b>12 000 000</b>

## Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	11 880 000	12 000 000
<b>Summa</b>	<b>11 880 000</b>	<b>12 000 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,00 %	2020-11-11	12 000 000	-	120 000	11 880 000
<b>Summa</b>			<b>12 000 000</b>	<b>-</b>	<b>120 000</b>	<b>11 880 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	690
Upplupna räntekostnader	3 630	3 333
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	243 301	62 304
Upplupna revisionsarvoden	10 800	-
Upplupna kostnader	190 031	1 556 695
<b>Summa</b>	<b>447 762</b>	<b>1 623 022</b>

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

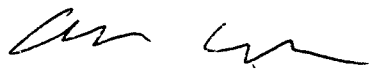
### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

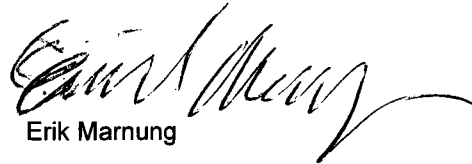


## Underskrifter

Lund, 2019-05-13



Fredrik Lidén



Erik Marnung



Niklas Moser

Kerstin Minelius



Pernilla Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-15



Hoda Fakhro  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Klosterängen i Lund, org.nr. 745000-2071

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klosterängen i Lund för räkenskapsåret 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Klosterängen i Lund för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund och en av föreningsstämman. Den föreningsvalde revisorn avsåg sig uppdraget under året, varför endast undertecknad avlämnar revisionsberättelsen ensam.

### 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 15/5 2019



Hoda Fakhro  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Vi ser om ditt hus.

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

