

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klostergatan 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2016 och 2027.
- 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 har sitt säte i Lund.

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

Föreningen kontaktades augusti 2019 av Skatteverket som önskade kompletterande uppgifter och våra beräkningar som ligger till grund för att vi deklarerar som en äkta bostadsrättsförening.

De ifrågasatte våra beräkningar och särskilt vår bruksvärdeshyra för bostadsrätterna. Skatteverket antog i sina egna beräkningar en bruksvärdeshyra enligt generella uppgifter. Föreningen kunde senare konstatera en hyresnivå i vår grannfastighet vilken var samma nivå som den som vi antagit. Enligt praxis är ett jämförelseobjekt i samma kvarter att föredra vid beräkningarna. Svaret skickades till skatteverket mars 2020 och de återkom månadsskiftet maj/juni med begäran om ytterligare kompletteringar och underlag. Ärendet är därmed inte avgjort än.

Föreningen har också tydliggjort för skatteverket att ett flertal vakanta ytor under året och nästkommande år görs om till bostadsrätter, och att vi därefter med ännu större marginal är en äkta förening. Ett enskilt år för en förening där omständigheter gör att en förening inte är äkta ska enligt praxis inte påverka bedömningen, utan kan en förening visa på huvuddelen kvalificerade intäkter inom ett år eller två skall detta tas i beaktning.

2019 års bokslut har upprättats baserat på att föreningen utgör ett äkta privatbostadsföretag då styrelsen, i enlighet med vad som beskrivs ovan, gör bedömningen att föreningen uppfyller kraven för att beskattas som ett äkta privatbostadsföretag.”

Styrelsen

Barbro Cathrine Olsson	Ordförande
Rolf Lars Olaf Cardell	Sekreterare
Franz Marcus Lundahl	Kassör
Kerstin Anette Hesslefors Persson	Ledamot
Robinson Temiz	Ledamot
Lars Ola Salemark	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB
-----------------	----------------------	------------------

Valberedning

Maria Schreiber
Maria Temiz

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

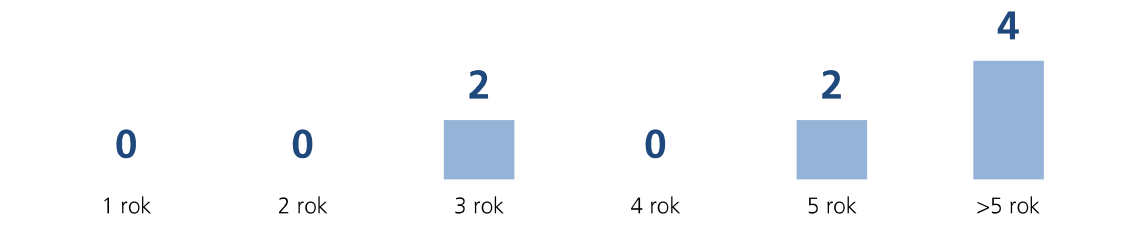
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 860 m², varav 1 444 m² utgör lägenhetsyta och 1 416 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
Preisler	145 m ²	2020-09-30
Hi3G	1 m ²	2022-12-31
Patrik Andersson antikvariat	5 m ²	Löpande
Hovby No 9 Chocolaterie i Lund AB	115 m ²	2024-07-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ombyggnad och renovering av butikslokal	2019
Dränering av gård och källare	2019
Hissrenovering	2018
Planerat underhåll	År
Markarbete innergård	2020
Stambyte	2020
Ombyggnation kontor till lägenheter	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

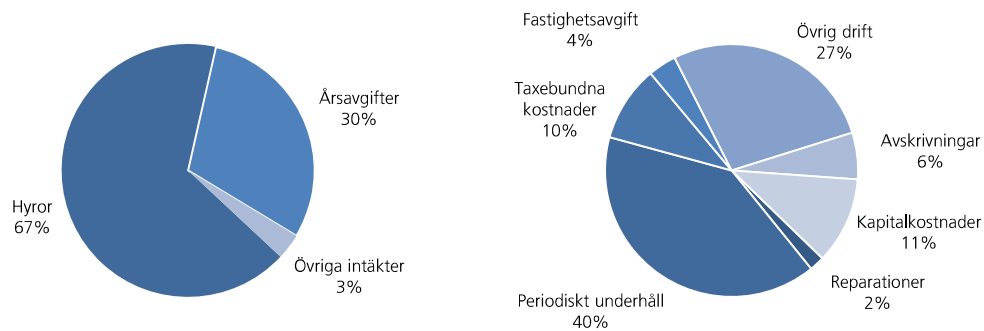
Avtal	Leverantör
Låssystem	All-round-låsservice
Klottersanering	Klottrets fiende nr 1
Fastighetskötsel	Klågerups Mark
Gångbanerengöring	Lunds Renhållningsverk
Sophantering	Lunds Renhållningsverk
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hiss-service	Schindlers Hiss
Fastighetsjour	Örestads bevakning
Ernst&Young	Revision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

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 329 878	8 280 855
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 979 234	2 236 511
Finansiella intäkter	13 681	18 526
Ökning av kortfristiga skulder	118 003	428 059
	2 110 919	2 683 096
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 600 915	1 539 419
Finansiella kostnader	577 105	638 935
Ökning av kortfristiga fordringar	158 831	29 718
Minskning av långfristiga skulder	390 500	426 000
	5 727 352	2 634 073
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 713 445	8 329 878
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 616 433	49 023

*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 1 377 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

Dränering av innergård/källare.

Uthyrning av butikslokal. I samband med detta har föreningen utfört ombyggnad och omfattande installationer i denna lokal; ventilation, el, värme för att iordningsställa ytan i uthyrningsbart skick.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 7 st.

Överlåtelse under året: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 12

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	447	443	342	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	762	916	1 014	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	31 026	31 062	31 379	0
Elkostnad/m ² totalyta	22	15	9	0
Värmekostnad/m ² totalyta	138	138	77	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	16	12	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	202	220	437	0
Soliditet (%)	39	42	42	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 518	-256	-214	0
Nettoomsättning (tkr)	1 919	2 159	2 136	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 444 m² bostäder och 1 416 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 715 992	0	0	30 715 992
Fond för yttre underhåll	8 363 600	787 000	0	7 576 600
S:a bundet eget kapital	39 079 592	787 000	0	38 292 592
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 833 786	-787 000	-256 169	-7 790 616
Årets resultat	-3 517 957	-3 517 957	256 169	-256 169
S:a ansamlad förlust	-12 351 743	-4 304 957	0	-8 046 786
S:a eget kapital	26 727 849	-3 517 957	0	30 245 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 517 957
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 046 786
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-787 000
summa balanserat resultat	-12 351 743

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

2 223 356
-10 128 387

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 918 982	2 159 132
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 252	77 379
Summa rörelseintäkter		1 979 234	2 236 511
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 362 993	-964 261
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 237 922	-575 158
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-332 851	-332 851
Summa rörelsekostnader		-4 933 767	-1 872 271
RÖRELSERESULTAT		-2 954 533	364 240
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 681	18 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 105	-638 935
Summa finansiella poster		-563 424	-620 410
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 517 957	-256 169
ÅRETS RESULTAT		-3 517 957	-256 169

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	63 967 984	64 300 835
Summa materiella anläggningstillgångar	63 967 984	64 300 835
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	63 967 984	64 300 835
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	29 653
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	910 959	787 615
Summa kortfristiga fordringar	910 959	817 268
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 994 883	7 546 176
Summa kassa och bank	3 994 883	7 546 176
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 905 842	8 363 444
SUMMA TILLGÅNGAR	68 873 825	72 664 279

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 715 992	30 715 992
Fond för yttre underhåll	Not 10	8 363 600	7 576 600
Summa bundet eget kapital		39 079 592	38 292 592
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 833 786	-7 790 616
Årets resultat		-3 517 957	-256 169
Summa fritt eget kapital		-12 351 743	-8 046 786
SUMMA EGET KAPITAL		26 727 849	30 245 806
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	41 322 000
Summa långfristiga skulder		0	41 322 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	41 357 500	426 000
Leverantörsskulder		189 006	185 380
Skatteskulder		387 712	186 696
Övriga skulder		6 962	50 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	204 796	247 904
Summa kortfristiga skulder		42 145 976	1 096 473
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 873 825	72 664 279

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till anspråktagande 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	595 542	595 542
Hyor bostäder	80 292	110 542
Hyor lokaler momspliktiga	994 313	1 206 153
Hyor lokaler	89 421	117 148
Hyor parkering moms	64 493	76 600
Hyor parkering	48 600	53 100
Hyor antennplats	40 908	0
Parkering	5 400	0
Öresutjämning	14	46
	1 918 982	2 159 132

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	43 068
Återbäring försäkringsbolag	0	1 544
Övriga intäkter	60 252	32 767
	60 252	77 379

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	73 547	70 381
	Fastighetsskötsel beställning	21 828	13 892
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 879	18 082
	Snöröjning/sandning	2 548	10 145
	Städning enligt beställning	0	512
	Sotning	2 290	0
	Hissbesiktning	2 139	2 372
	Garage	88 257	0
	Gård	874	711
	Serviceavtal	10 509	14 075
	Förbrukningsmateriel	1 534	1 377
	Brandskydd	20 397	22 785
		228 802	154 329
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 393	0
	Brf Lägenheter	1 288	0
	Lokaler	900	11 416
	Vind	4 069	0
	Entré/trapphus	17 653	0
	Lås	5 466	8 398
	VVS	19 530	4 156
	Elinstallationer	2 734	0
	Hiss	43 186	35 533
	Skador/klotter/skadegörelse	3 874	0
		110 092	59 503
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	171 771	0
	Lokaler	188 560	0
	VVS	28 481	0
	Ventilation	253 875	0
	Huskropp utvändigt	1 472 355	0
	Mark/gård/utemiljö	108 315	0
		2 223 357	0
	Taxebundna kostnader		
	El	63 666	42 661
	Värme	394 805	401 637
	Vatten	30 878	47 541
	Sophämtning/renhållning	48 127	46 572
		537 476	538 411
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 040	22 158
	Samfällighetsavgift	3 536	0
	Bredband	35 674	3 164
		62 250	25 322
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	201 016	186 696
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 362 993	964 261

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	3 531	1 124
	Juridiska åtgärder	6 694	88 581
	Inkassering avgift/hyra	850	1 666
	Revisionsarvode extern revisor	15 694	14 960
	Föreningskostnader	1 143	1 300
	Styrelseomkostnader	0	2 482
	Förvaltningsarvode	53 430	51 280
	Administration	20 958	681
	Korttidsinventarier	0	1 000
	Konsultarvode	1 135 623	412 083
		1 237 922	575 158

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	332 851	332 851
		332 851	332 851

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	64 883 325	64 883 325
	Utgående anskaffningsvärde	64 883 325	64 883 325
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-582 490	-249 639
	Årets avskrivningar enligt plan	-332 851	-332 851
	Utgående avskrivning enligt plan	-915 341	-582 490
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 967 984	64 300 835
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	31 598 179	31 598 179
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	19 600 000
	Taxeringsvärde mark	25 200 000	18 600 000
		44 600 000	38 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 600 000	20 600 000
	Lokaler	19 000 000	17 600 000
		44 600 000	38 200 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	190 115	3 419
	Klientmedel hos SBC	718 562	783 702
	Inkasso	19	19
	Fordringar	0	475
	Fordringar kreditfakturor	2 263	0
		910 959	787 615

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	7 576 600	7 462 000
	Reservering enligt stadgar	787 000	114 600
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	8 363 600	7 576 600

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Ålandsbanken	1,500 %	13 774 000	13 916 000
	Ålandsbanken	1,500 %	13 774 000	13 916 000
	Ålandsbanken	1,500 %	13 809 500	13 916 000
	Summa skulder till kreditinstitut		41 357 500	41 748 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-41 357 500	-426 000
			0	41 322 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 227 500 kr. Föreningen planerar att förlänga lånen.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 600 000	42 600 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	1 836	0
	Avgifter och hyror	202 960	240 638
	Konsultarvode	0	7 266
		204 796	247 904

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Slutförande av återställande av innergården; ny markbeläggning, nya entrétrappor efter dräneringsarbetena.

Ombyggnation av flertalet kontorslokaler till bostäder.

Stambyte i samband med detta. Nytt ventilationssystem i ena huskroppen.

Fiber ska installeras i hela fastigheten.

Föreningen har två butikslokaler som båda under våren påverkats av Covid 19 och fått en minskad omsättning. Föreningens styrelse har beslutat att för april och maj månad ge båda butikerna en hyresnedsättning med 50%. Föreningen kommer söka ersättning för halva nedsättningen enligt det lagförslag som föreligger.

Styrelsens underskrifter

LUND den 13 / 6 2020



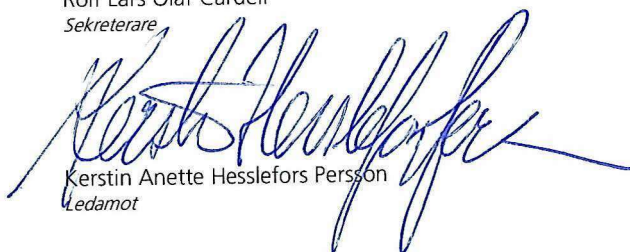
Barbro Cathrine Olsson
Ordförande



Rolf Lars Olaf Cardell
Sekreterare



Franz Marcus Lundahl
Kassör



Kerstin Anette Hesslefors Persson
Ledamot



Robinson Temiz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 6 - 2020



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klostergatan 10, 769619-0847

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klostergatan 10 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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 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 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 våra uttalanden. Risken 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 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 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Klostergatan 10 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 tryggande 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
- 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 vi 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 vår 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, viktiga 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.

Malmö den 22/6 2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722