

Årsredovisning för
Brf Klosters Fälad i Lund
745000-2782
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klosters Fälad i Lund, 745000-2782, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-05-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-10-28.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Angie Sanhueza	Ordförande	2022
Petra Klingberg	Ledamot	2022
Zeljko Santrac	Ledamot	2021
Gunilla Grundström	Ledamot	2022
Magnus Nordahl	Ledamot	2021
Johannes Wigforss	Ledamot	2022
Ulf Myllenberg	Ledamot	2021
Åke Rahlén	Ledamot	Avgått

Styrelsesuppleanter

Maria Andersson	Suppleant	2021
Cecilia Ahnfelt	Suppleant	2021
Margret Hellborg	Suppleant	2021
Merdjan Hadjiev	Suppleant	2021
Igor Petersson	Suppleant	2021
Anna Åkerström Hysa	Suppleant	Avgått

Ordinarie revisorer

Daniel Sturesson	Föreningsvald revisor	2021
Peter Cederblad, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter

Alexander Lindell	Revisorssuppleant	2021
-------------------	-------------------	------

Valberedning

Mats Baumann		2021
Anne G Perna		2021
Albert Toth		2021

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vildgåsen 2, Vildgåsen 3, Vildgåsen 4, Vildgåsen 5, Vildgåsen 6 och Vildgåsen 7 (Bostadskvarter). Föreningen äger även Väster 2:5, Väster 2:6, Väster 2:7, Vildanden 14 och Vildanden 16 (Parkering) samt Vildanden 17 (Restaurang, Kiosk). Byggnaderna är uppförda år 1965. Fastigheterna ligger på adresserna Doppingvägen, Gässlingavägen, Tordmulevägen och Vildgåsvägen.

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

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
44	56	227	91

Total tomtarea:	84 474 kvm
Total bostadsarea:	33 075 kvm
Total lokalarea:	947 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-08-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har under 2020 biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning

HSB

Com Hem

Riksnät

LC Service & Renova i Sverige

Stockholms Elbolag

Kraftringen Nät

Örestads Bevakning

Vi Rengör Sverige

Bengtssons Tvättmaskinservice

Teknisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning från 2021-01-01

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

Serviceavtal klottersanering

Serviceavtal tvättmaskiner

Twist 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.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 538 673 kr och planerat underhåll för 357 424 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 2020 av Sustend AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 900 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 56 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 6 juni 2020 samt en extra föreningsstämma 23 september 2020 då en ledamot och en suppleant valt att lämna sitt styrelseuppdrag.

Under perioden 1 januari 2020 t o m 14 maj 2020 har styrelsen hållit 5 protokollförda möten. Under perioden 23 juni 2020 t o m 31 december 2020 har styrelsen hållit 7 protokollförda möten. Totalt under 2020 har styrelsen även haft 10 ej protokollförda arbetsgruppsmöten samt 4 övriga möten.

Fritidsverksamhet

Föreningen har under 2020 haft följande fritidsverksamhet:

- Akvarellkurs 20 måndagar à 3 timmar
- Pyssel för barnen
- Seniorverksamhet
- Sy-Lan under tre helger


Utlåningen av Holken, förenings samlingslokal, har minskat under året på grund av Covid-19. Vid all utlåning har det tydligt rekommenderats att följa myndigheternas rekommendationer.

Gruppen Urban Odling har under året haft 16 medlemmar som odlar småskaligt i pallkragar.

Styrelsens ord

Året 2020 kommer att gå till historien som ett mycket speciellt år. Pandemin har slagit till med full kraft i samhället och påverkat oss på olika sätt.

Bostadsrättsföreningens ekonomi är grundläggande för föreningens välmående, därför har styrelsen fortsatt att ägna en stor del av sin tid på att få en välfungerande ekonomisk förvaltning. Som en del av detta har lånen setts över, mindre lån har slagits ihop, räntor har omförhandlats och de lån som togs första kvartalet 2019 har betalats av i sin helhet.



Utöver detta har styrelsen avslutat samtliga aktiva rättstvister som legat kvar sedan tidigare år. En del av arbetet som genomförts under året kommer främst att ha sin påverkan i framtiden, däribland bytet av ekonomisk förvaltning och tecknandet av ett förmånligare försäkringsavtal för föreningen.

Grönområdet har alltid en speciell plats i föreningens hjärta. Bredablick fick förtroendet att hantera våra grönytor med start 2020-01-01. Det har i huvudsak handlat om underhållsskötsel av gräsmattor, gångvägar och rabatter. Många goda idéer och önskemål om parkens utseende har inkommit från våra engagerade medlemmar. Inledningsvis handlade arbetet om att få en övergripande bild av situationen samt skapa en prioriteringslista tillsammans med trädgårdspersonalen.

Ett stort behov var att ge träd och buskar i parken extra uppmärksamhet. De beskärs och tuktas nu enligt plan så att de håller sig fina och vackra i många år framåt. Denna tvåårsplan har tagits fram tillsammans med en arborist. Förnyelse av rabatter samt nyplantering av buskar och marktäckare har genomförts på utsatta områden och runt elkraftstationen. Under våren fortsätter arbetet med ytterligare förbättring av trädgården.

Samtliga lekplatser på området ska renoveras, förbättras och förnyas säkerhetsmässigt såväl som utseendemässigt. Den årliga besiktningen av lekplatserna visade ett renoveringsbehov. Därför är nu denna renovering inplanerad och genomförs enligt underhållsplanen under våren 2021. Arbetet beräknas vara klart innan sommaren, så att alla barn kan leka säkert på våra lekplatser.

Under året har kommunikationen med föreningens medlemmar främst skett via befintliga kanaler. Dessa kanaler är anslagstavlor i trapphusen, föreningens hemsida och via e-post. I enstaka fall har information lämnats i medlemmarnas brevlådor. Den vanligaste kanalen för medlemmarna att kontakta styrelsen är via e-post och ett stort antal brev har under året hanterats och besvarats. När frågorna varit betydande har de förts in till styrelsemötet enligt §11 i styrelsens mötesordning. I övriga fall har frågor och ärenden hanterats löpande.

Att föreningens medlemmar har tydliga kommunikationskanaler med sin valda styrelse är av stor betydelse, framförallt i en förening som är så stor som vår. Alternativen inom Sociala Medier har diskuterats under året men styrelsen har beslutat att digitalt ha hemsida och e-post som kanal. Dessa kompletteras med tryckt material som anslås i trapphus samt i förekommande fall skriftlig information som delas ut till föreningens medlemmar.

IT-gruppen har också haft ett händelserikt år. Enligt förra stämmans beslut genomfördes obligatorisk avgift för anslutning till föreningens bredband. I samband med detta kunde bredbandsavgiften sänkas till 99 kr per månad och hushåll. Det analoga TV-nätet stängdes ner genom ett statligt beslut, vilket har gjort att styrelsen fått anpassa utrustning. Upphandling för digital TV pågår, liksom även för ny bredbandsleverantör enligt önskemål från medlemmarna. Arbetet med den tekniska plattformen för att få en välfungerande hemsida har påbörjats och fortsätter. I övrigt har en del av den tekniska utrustningen förnyats och uppdaterats, exempelvis servrar och nätverk. Mycket har genomförts och utöver detta ligger mycket inplanerat 2021, till exempel implementering via Mitt HSB så att varje hushåll ska kunna följa sin egen elförbrukning samt att ta fram en lösning för den administrativa hanteringen av laddstolpar till elbilar.

Föreningens lokaler har också varit i fokus. Mycket har handlat om att se över och förbättra avtalen, men huvudsakliga diskussioner har rört användningsområden för tidigare Kiosken och Frisörlokalen samt vidareutveckling av Aptiten. Vi är i skrivande stund nära ett beslut för att få en långsiktig, välfungerande lösning.

Med dessa ord vill styrelsen för Brf Klosters Fälad tacka för förtroendet som stämman har gett oss.

Med vänliga hälsningar,

Angie Sanhueza, Petra Klingberg, Gunilla Grundström, Zeljko Santrac, Magnus Nordahl, Johannes Wigforss, Ulf Myllenberg, Maria Andersson, Cecilia Ahnfelt, Margrete Hellborg, Merdjan Hadjiev, Igor Petersson.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 45 överlåtelser av bostadsrätter skett, d.v.s en omsättningstakt på 10,9 procent. I medeltal över 5 år (2016-2020) överlåts det 41 bostadsrätter årligen.

Föregående år skedde 27 överlåtelser med en omsättningstakt på 6,5 procent.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 8 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 564 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 548 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1 % from 2021-01-01.

Styrelsens ambition är att höjningar av årsavgifter inte ska överstiga allmännyttans.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	28 225	27 143	26 096	25 472
Resultat efter finansiella poster	257	-1 439	155	1 304
Förändring av underhållsfond	1 543	897	-	900
Resultat efter fondförändringar	-1 286	-2 336	155	404
Soliditet %	51	50	50	55
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	558	559	558	551
Driftskostnad, kr / kvm	460	436	408	398
Ränta, kr / kvm	44	43	35	22
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	56	56	56	56
Lån, kr / kvm	3 881	4 507	4 223	3 381
Snittränta (%)	1,13	0,95	0,84	0,67

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the name "M. C. Kjöper".

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 761 719	144 577 000	7 497 461	3 324 286	-1 438 559
Disposition enligt föreningsstämma				-1 438 559	1 438 559
Avsättning till underhållsfond			1 900 000	-1 900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-357 424	357 424	
Årets resultat					257 336
Vid årets slut	2 761 719	144 577 000	9 040 037	343 151	257 336

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 885 727
Årets resultat före fondförändring	257 336
Årets avsättning till underhållsfond	-1 900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	357 424
Summa över/underskott	600 487

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **600 487**

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


 Ses till på föreningsstämma 2019

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	20 934 668	21 027 123
Övriga rörelseintäkter	3	7 707 173	6 115 454
Summa rörelseintäkter		28 641 841	27 142 577
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-1 538 673	-2 205 198
Planerat underhåll	5	-357 424	-1 002 539
Driftskostnader	6	-15 645 472	-14 819 575
Övriga kostnader	7	-1 562 368	-2 029 077
Personalkostnader	8	-258 802	-328 721
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-7 539 061	-6 739 999
Summa rörelsekostnader		-26 901 800	-27 125 109
Rörelseresultat		1 740 041	17 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 206	8
Räntekostnader		-1 486 911	-1 456 035
Summa finansiella poster		-1 482 705	-1 456 027
Resultat efter finansiella poster		257 336	-1 438 559
Resultat före skatt		257 336	-1 438 559
Årets resultat		257 336	-1 438 559

en
ca
pa
mm

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	293 910 068	300 667 266
Inventarier, maskiner och installationer	11	8 233 661	8 865 169
		<u>302 143 729</u>	<u>309 532 435</u>
Summa anläggningstillgångar		302 143 729	309 532 435
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		134 363	411 213
Skattefordringar		-	13 470
Övriga fordringar		54 860	203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	407 750	928 434
		<u>596 973</u>	<u>1 353 320</u>
Kassa och bank	13	7 975 222	5 607 187
Summa omsättningstillgångar		8 572 195	6 960 507
SUMMA TILLGÅNGAR		310 715 924	316 492 942

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 761 719	2 761 719
Uppskrivningsfond		144 577 000	144 577 000
Underhållsfond		9 040 037	7 497 461
		<u>156 378 756</u>	<u>154 836 180</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		343 151	3 324 286
Årets resultat		257 336	-1 438 559
		<u>600 487</u>	<u>1 885 727</u>
Summa eget kapital		<u>156 979 243</u>	<u>156 721 907</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	<u>31 500 000</u>	<u>77 250 000</u>
		31 500 000	77 250 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	116 531 231	76 095 361
Leverantörsskulder		1 413 139	2 903 554
Medlemmarnas reparationsfond		109 866	109 866
Depositioner		25 739	25 739
Skatteskulder		55 336	-
Övriga skulder		29 166	3 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>4 072 204</u>	<u>3 382 788</u>
		122 236 681	82 521 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>310 715 924</u>	<u>316 492 942</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Joh" and "pe".

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 740 041	17 468
Avskrivningar	7 539 062	6 739 999
	9 279 103	6 757 467
Erhållen ränta	4 206	8
Erlagd ränta	-1 486 912	-1 456 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	7 796 397	5 301 440
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	756 347	-618 018
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-720 224	-2 531 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 832 520	2 152 296
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-150 355	-7 893 275
Försäljning finansiella tillgångar	-	100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-150 355	-7 893 175
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	8 787 120
Amortering av låneskulder	-5 314 130	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 314 130	8 787 120
Årets kassaflöde	2 368 035	3 046 241
Likvida medel vid årets början	5 607 187	2 560 946
Likvida medel vid årets slut	7 975 222	5 607 187

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.


 tm al
 S ph

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

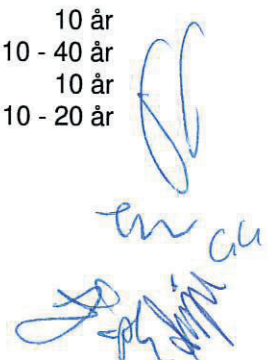
Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

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



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	18 334 619	18 357 487
Årsavgifter lokaler	877 021	903 851
Hyror bostäder	476 204	486 206
Hyror lokaler	181 763	221 208
Hyror p-platser/garage	1 010 683	1 054 471
Övriga objekt	54 378	3 900
Summa	20 934 668	21 027 123

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	558 064	545 823
El	1 253 711	573 088
Uppvärmning	4 669 751	4 696 327
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	38 600	14 000
Överlåtelseavgifter	47 300	32 063
Andrahandsuthyrningsavgifter	164 617	87 184
Övriga intäkter	105 696	168 087
Ersättning förlikning	345 000	-
Försäkringsersättningar	524 434	-1 118
Summa	7 707 173	6 115 454

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Asbest och golvbrunnsbyte	484 285	6 597
Lokaler	2 218	3 471
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	50 510	177 444
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 605	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	31 175	1 325
Övrigt, gemensamma utrymmen	66 050	308 238
VA & sanitet, installationer	118 477	34 186
Värme, installationer	30 695	-
Ventilation, installationer	73 740	109
El, installationer	53 399	581 668
Tele/TV/porttelefon, installationer	32 712	45 576
Övriga installationer	-	92 215
Huskropp	1 863	12 231
Markytor	4 387	533 531
Vattenskador	39 299	382 291
Brandskador	504 396	-
Klottersanering	2 038	-
Skadedjur	41 824	-
Övrigt	-	26 316
Summa	1 538 673	2 205 198

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the number '69'.

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	-	63 671
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	221 222
Övrigt, gemensamma utrymmen	47 784	478 531
VA & sanitet, installationer	-	18 873
Värme, installationer	-	22 255
Ventilation, installationer	309 640	150 545
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	9 114
Övriga installationer	-	33 146
Markytor	-	5 182
Summa	357 424	1 002 539

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	726 757	642 414
Teknisk förvaltning	4 359 511	4 685 273
Besiktningskostnader	52 100	2 850
Bevakningskostnader	1 232	16 624
Snöröjning	123 922	156 194
Serviceavtal	147 267	-
Förbrukningsmaterial	136 795	136 978
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 891	282
El	2 029 893	4 261 721
Uppvärmning	4 926 847	2 639 231
Vatten och avlopp	1 059 506	887 329
Avfallshantering	690 805	729 545
Försäkringar	550 222	211 624
Systematiskt brandskyddsarbete	226 244	-
Kabel-TV	242 220	179 352
Bredband	356 576	270 159
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 684	-
Summa	15 645 472	14 819 575

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	59 987	19 375
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	27 195	60 797
Kostnader för transportmedel	2 943	65
Resekostnader	-	532
Representation	-	8 299
Kontorsmaterial och trycksaker	689	6 512
Tele och post	38 317	173 588
Förvaltningskostnader	615 760	780 180
Revision	95 080	80 625
Befarade hyres- och avgiftsförluster	248 044	-
Jurist- och advokatkostnader	244 640	163 138
Bankkostnader	5 001	6 430
IT-tjänster	69 123	68 550
Övriga externa tjänster	44 195	255 944
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 390	-
Övriga externa kostnader	99 003	405 042
Summa	1 562 368	2 029 077

en 69


Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	189 200	186 000
Övriga kostnadsersättningar	-	775
Föreningsvald revisor	12 000	17 000
Valberedning	-	5 000
Övriga arvoden	-	800
Personalrepresentation	-	1 601
Summa	201 200	211 176
Sociala avgifter	57 602	117 545
Summa	258 802	328 721

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	6 800 116	5 529 223
Markanläggningar	33 000	638 000
Inventarier, maskiner och installationer	705 030	570 947
Nedskrivningar inventarier, maskin och installationer	915	1 829
Summa	7 539 061	6 739 999



Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	242 691 313	238 577 757
-Mark	149 249 930	149 249 930
-Markanläggningar	1 249 285	1 249 285
	<u>393 190 528</u>	<u>389 076 972</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	75 918	4 113 556
	<u>75 918</u>	<u>4 113 556</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	393 266 446	393 190 528
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-91 489 102	-85 959 879
-Markanläggningar	-1 034 160	-396 160
	<u>-92 523 262</u>	<u>-86 356 039</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-6 800 116	-5 529 223
-Årets avskrivning på markanläggning	-33 000	-638 000
	<u>-6 833 116</u>	<u>-6 167 223</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-99 356 378	-92 523 262
 Redovisat värde	293 910 068	300 667 266
 <i>Varav</i>		
Byggnader	143 840 013	150 564 211
Mark	149 249 930	149 249 930
Markanläggningar	820 125	853 125
 Taxeringsvärden		
Bostäder	503 000 000	503 000 000
Lokaler	7 509 000	7 509 000
 Totalt taxeringsvärde	510 509 000	510 509 000
<i>Varav byggnader</i>	278 985 000	278 985 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	11 190 179	7 410 460
	11 190 179	7 410 460
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	74 437	3 779 719
	74 437	3 779 719
 Utgående anskaffningsvärden	11 264 616	11 190 179
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 323 181	-1 750 405
	-2 323 181	-1 750 405
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-705 030	-572 776
	-705 030	-572 776
 Utgående avskrivningar	-3 028 211	-2 323 181
 Utgående nedskrivningar av inventarier, maskiner och installationer	-2 744	-1 829
 Redovisat värde	8 233 661	8 865 169

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	407 750	928 434
Summa	407 750	928 434

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 105 769	1 750 588
Transaktionskonto Handelsbanken	3 840 745	3 827 898
Placeringskonto SBAB	2 417	2 410
Placeringskonto Handelsbanken	26 291	26 291
Summa	7 975 222	5 607 187

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	116 531 231	76 095 361
Förfaller 2-5 år från balansdagen	31 500 000	77 250 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	148 031 231	153 345 361

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	148 031 231	153 345 361
Summa	148 031 231	153 345 361

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,18 %	2022-09-30	18 000 000	-	-	18 000 000
Stadshypotek	0,96 %	2021-10-30	19 000 000	-	-500 000	18 500 000
Stadshypotek	1,02 %	2022-06-01	13 500 000	-	-	13 500 000
Stadshypotek	1,20 %	2021-04-19	3 000 000	-	-	3 000 000
Stadshypotek	0,54 %	2021-03-12	13 500 000	-	-101 250	13 398 750
Stadshypotek	Löst	Löst	2 000 000	-	-2 000 000	-
Stadshypotek	1,20 %	2021-04-29	3 000 000	-	-	3 000 000
Stadshypotek	Löst	Löst	2 000 000	-	-2 000 000	-
SEB	0,60 %	2021-08-28	2 480 710	-	-87 060	2 393 650
SEB	0,65 %	2021-03-28	2 950 000	-	-100 000	2 850 000
SEB	0,65 %	2021-03-28	3 216 780	-	-79 920	3 136 860
SEB	0,65 %	2021-03-28	5 024 000	-	-128 000	4 896 000
SEB	0,65 %	2021-03-28	2 295 000	-	-60 000	2 235 000
SEB	0,60 %	2021-08-28	2 446 275	-	-57 900	2 388 375
SEB	0,90 %	2021-03-28	15 000 000	-	-	15 000 000
SEB	1,22 %	2021-10-28	15 000 000	-	-	15 000 000
SEB	1,26 %	2021-03-28	14 732 596	-	-	14 732 596
SEB	0,65 %	2021-06-28	3 750 000	-	-	3 750 000
SEB	1,39 %	2021-04-28	9 450 000	-	-200 000	9 250 000
SEB	0,80 %	2021-10-28	3 000 000	-	-	3 000 000
Summa			153 345 361	-	-5 314 130	148 031 231

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	271 417	-
Upplupna räntekostnader	117 136	125 415
Förutbetalda intäkter	2 116 299	1 815 966
Upplupna revisionsarvoden	50 000	-
Upplupna driftskostnader	1 517 352	1 441 407
Summa	4 072 204	3 382 788

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	158 409 000	158 409 000
Summa ställda säkerheter	158 409 000	158 409 000

Eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventalförpliktelser	1 565 531	1 565 531
Summa eventalförpliktelser	1 565 531	1 565 531



Underskrifter

Lund, 2021-03-18



Angie Sanhueza
Styrelseordförande



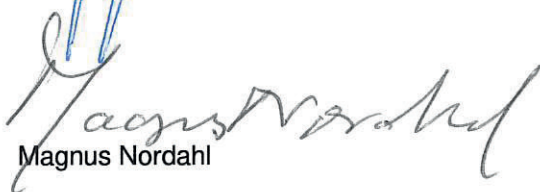
Petra Klingberg



Zeljko Santrac



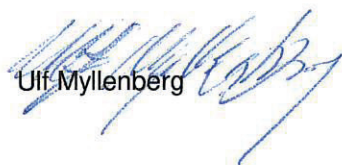
Gunilla Grundström



Magnus Nordahl



Johannes Wigfors



Ulf Myllenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-25
KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Daniel Stureson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klosters Fälad i Lund för år 2020.

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 2020 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klosters Fälad i Lund för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 25 mars 2021

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Daniel Stuesson
Förtroendevald revisor

