



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Klosters Fälad i Lund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klosters Fälad i Lund med säte i Lund org.nr. 745000-2782 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1962-05-15. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vildgåsen 2	1965-01-01	1964
Vildgåsen 3	1965-01-01	1964
Vildgåsen 4	1965-01-01	1964
Vildgåsen 5	1965-01-01	1964
Vildgåsen 6	1965-01-01	1964
Vildgåsen 7	1965-01-01	1964
Vildanden 14	1965-01-01	1965
Vildanden 16	1965-01-01	1965
Vildanden 17	1965-01-01	1972
Väster 2:5	1965-01-01	1964
Väster 2:6	1965-01-01	1964
Väster 2:7	1965-01-01	1964

Totalt 12 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	360
412	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32 833
6	lägenheter (hyresrätt)	242
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	714
Totalt 426 objekt		34 149

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 1 rok, 56 st 2 rok, 227 st 3 rok, 91 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Igor Petersson	Ordförande		2025-06-30
Ulf Myllenberg	Ledamot		2025-06-30
Zeljko Santrac	Ledamot		2025-06-30
Johannes Wigforss	Ledamot		2024-05-30
Mikael Kristersson	Ledamot		2024-05-30
Alexander Lindell	Ledamot		2024-05-30
Eric Lyckegård Finn	Ledamot	2023-06-15	2025-06-30
Eric Lyckegård Finn	Suppleant	2022-05-20	2023-06-15
Cecilia Ahnfelt	Suppleant		2024-05-30
Molly Nguyen	Suppleant		2024-05-30
Emilia Johnsson	Suppleant		2024-05-30
Gustav Loth	Suppleant		2024-05-30

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Ulf Myllenberg, Zeljko Santrac, Igor Petersson, Johannes Wigforss, Mikael Kristersson, Alexander Lindell och Eric Lyckegård Finn.

Revisorer har varit: Daniel Sturesson med Claes Berne som suppleant valda av föreningen som internrevisor, samt Camilla Bakklund med revisorsuppleant Carl Fagergren från Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Joacim Öhlin och Ronny Book, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar. 42 st närvarande och 6 st via fullmakt.

Den 2023-02-16 höll föreningen en extrastämma. På extrastämman närvarade 9 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med 5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har gjort amorteringar utöver amorteringsplan med likvida överskott på 9 600 000 mkr.
Översyn och genomgång av värmecentraler i föreningens hus hoppas ge en effekt med en minskning på 1-1,5 mkr i värmekostnader om året. Åtgärden rörde sig om mindre arbeten och justeringar som ökade effektiviteten av systemet avsevärt.

Ny modell för internt elpris som baseras på 12 månaders rullande genomsnitt har antagits och ger ett mer balanserat pris som inte blir kraftigt påverkat av tillfälliga fluktuationer på elprismarknaden.

Föreningen mottog elstöd från staten för 1,1 mkr varav 600 tkr är från medlemmars individuella förbrukning. Föreningen kommer att under 2024 att sänka det interna elpriset i 6 månader för att dela ut den del av stödet som avser medlemmars förbrukning tillbaka till medlemmarna.

Städavtal med LC Service har setts över och förnyats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Ny ventilation på bostadsrättslokalen som används av Coop
2023	Ny parkeringsskyltning i området
2023	Balkonger som installerades 5 år sedan har besiktats
2023	Ny värmepump har installerats i fastigheten som hyrs av Pizzeria Aptiten
2023	Mindre arbeten och justeringar i värmecentraler för att öka effektiviteten
2023	Nya områdeskartor uppsatta vid ingångar till området
2023	Reparation av lekplatser
2023	Nya brandvarnare har satts upp i samtliga byggnader

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2026-2030	Relining / Stambyte
2024-2030	Tak och Fasader på samtliga byggnader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 549 och under året har det tillkommit 37 och avgått 43 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 543.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma

lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	278	211	172	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 874	4 157	4 452	4 475	4 507
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 916	4 203	4 501	0	0
Räntekänslighet, %	5	7	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	249	312	271	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	890	816	770	558	559
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	92	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	981	876	820	0	0
Nettoomsättning, tkr	31 890	29 491	27 736	27 701	27 143
Resultat efter finansiella poster, tkr	-105	-997	-2 689	257	-1 439
Soliditet, %	53	51	50	51	50

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Börjar redovisas först år 2021.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika. Börjar redovisas först år 2021.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Börjar redovisas först år 2021.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Börjar redovisas först år 2021.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Börjar redovisas först år 2021.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomsättning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

I Årsavgifter 2023, 2022 och 2021 har konsumtionsavgift el, konsumtionsavgift värme och konsumtionsavgift TV/Bredband räknats med i avgifterna. Så har inte skett år 2020 och 2019.

Föreningen har under år 2023 uppvisat en förlust med 105 220 kr.

Förlusten beror på ökade underhållskostnader och räntekostnader.

För att täcka förlusten har styrelsen ökat avgifterna och amorterat av lån för att minska räntekostnaderna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 761 719	0	0	2 761 719
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	144 577 000	0	0	144 577 000
Underhållsfond, kr	8 600 373	0	-1 522 332	7 078 041
S:a bundet eget kapital, kr	155 939 092	0	-1 522 332	154 416 760
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 648 936	-996 896	1 522 332	-1 123 499
Årets resultat, kr	-996 896	996 896	15 220	-105 220
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 645 832	0	1 537 552	-1 228 719
S:a eget kapital, kr	153 293 260	0	15 220	153 188 041

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 815 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 337 332 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 645 833
Årets resultat, kr	-105 220
Reservation till underhållsfond, kr	-1 815 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 337 332
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 228 721

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 228 721

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	31 889 581	29 490 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 331 791	164 624
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		33 221 372	29 655 382
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-18 892 697	-20 409 604
Underhåll enligt plan	Not 5	-3 337 332	-618 291
Övriga externa kostnader	Not 6	-885 024	-562 642
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-403 710	-296 083
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-7 524 392	-7 524 392
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-31 043 154	-29 411 011
RÖRELSERESULTAT		2 178 218	244 370
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 280	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 316 718	-1 241 399
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-2 283 438	-1 241 267
ÅRETS RESULTAT		-105 220	-996 896

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	273 449 714	280 269 832
Inventarier och installationer	Not 10	6 120 839	6 825 113
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>279 570 553</u>	<u>287 094 945</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>279 570 553</u>	<u>287 094 945</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		13 750	26 769
Kundfordringar		150 997	9 041
Avräkningskonto HSB		4 030 668	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	109 636	107 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 223 920	1 195 081
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 528 971</u>	<u>1 337 979</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	5 764 078	11 695 652
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 764 078</u>	<u>11 695 652</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 293 048</u>	<u>13 033 631</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>290 863 601</u>	<u>300 128 575</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
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
Fond för yttre underhåll		7 078 041	8 600 373
<i>Summa bundet eget kapital</i>		154 416 760	155 939 092
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 123 500	-1 648 936
Årets resultat		-105 220	-996 896
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-1 228 720	-2 645 833
Summa eget kapital		153 188 040	153 293 259
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	59 937 055	102 495 531
<i>Summa långfristiga skulder</i>		59 937 055	102 495 531
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	71 258 476	38 300 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	109 866	109 866
Leverantörsskulder		1 534 809	1 694 258
Aktuell skatteskuld	Not 16	45 797	16 957
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	199 250	86 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 590 308	4 132 271
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		77 738 506	44 339 785
Summa skulder		137 675 561	146 835 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		290 863 601	300 128 575

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 178 218	244 370
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	7 524 392	7 524 392
	9 702 610	7 768 762
Erhållen ränta	33 280	132
Erlagd ränta	-2 316 718	-1 241 399
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	7 419 172	6 527 496
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-160 324	-724 608
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	440 245	-426 886
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	7 699 094	5 376 003
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-9 600 000	-6 250 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-9 600 000	-6 250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 900 906	-873 997
Likvida medel vid årets början	11 695 652	12 569 650
Likvida medel vid årets slut	9 794 745	11 695 653
	-1 900 906	-873 997

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	15 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder*	20 599 384	18 899 162
Årsavgifter lokaler	984 828	903 504
Hysesintäkt bostäder	553 592	448 476
Hysesintäkt lokaler	302 904	228 178
Hysesintäkt garage och bilplatser	879 220	1 136 382
Hysesintäkt övrigt	100 425	91 117
Konsumtionsavgift el	2 524 037	2 248 279
Konsumtionsavgift värme	5 219 628	4 786 542
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	490 644	490 547
Intäkt andrahandsupplåtelse	169 386	161 676
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	65 533	91 720
Övriga fakturerade kostnader	0	795
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	4 380
	31 889 581	29 490 758

* I årsavgiften bostäder ingår Vatten, Renhållning, Bevakningskostnader

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	76 240	90 099
Bidrag*	1 071 021	0
Övrigt	184 530	74 525
	1 331 791	164 624

* Föreningen har fått 1 071 021 kr i elstöd under året 2023.

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-2 027 765	-2 074 659
El	-2 532 769	-5 009 746*
Uppvärmning	-4 738 516	-4 457 876
Vatten	-1 148 748	-1 104 882
Renhållning	-779 464	-709 335
Bevakningskostnader	-45 458	-22 709
TV, bredband, iptelefoni	-624 885	-596 137
Serviceavtal	-235 529	-381 790
Förvaltningskostnader	-5 189 441	-4 848 559
Försäkringar	-284 191	-267 979
Fastighetsskatt	-727 778	-686 318
Övriga driftskostnader	-558 152	-249 614
	-18 892 697	-20 409 604

* 357 134 kr avser faktura från Stockholms elbolag och tillhör år 2021

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	0	-49 090
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-223 272	0
Underhåll installationer	-2 901 418	0
Underhåll övrigt	-212 642	-569 201
	-3 337 332	-618 291

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-33 071	-31 544
Övriga förvaltningskostnader	-174 313	-162 181
Kostnader överlåtelse och panter	-108 301	-53 152
Föreningsverksamhet	-8 750	-6 906
Kontorsutrustning och -material	-7 131	-1 266
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 767	-2 358
Konsulter	-373 392	-96 464
Förbrukningsinventarier	-126 803	-1 834
Stämma och styrelse	0	-8 717
Arrende, hyra, leasing	-51 497	-63 858
Kundförluster m m	0	-134 363
	-885 024	-562 642

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-281 201	-202 200
Övriga arvoden	-5 000	-7 000*
Revisionsarvode	-12 000	-24 000*
Sociala avgifter	-105 509	-62 883
	-403 710	-296 083

* Avser arvoden för både 2021 och 2022.

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-6 787 118	-6 787 118
Markanläggningar	-33 000	-33 000
Installationer och inventarier	-704 274	-704 274
	-7 524 392	-7 524 392

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	242 767 231	242 767 231
Ingående anskaffningsvärde mark	149 249 930	149 249 930
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 249 285	1 249 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 266 446	393 266 446

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-112 501 454	-105 714 336
Årets avskrivningar byggnader	-6 787 118	-6 787 118
Ingående avskrivningar markanläggningar	-495 160	-462 160
Årets avskrivningar markanläggningar	-33 000	-33 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-119 816 732	-112 996 614

Utgående redovisat värde

273 449 714 280 269 832

Redovisade värden byggnader	123 478 659	130 265 777
Redovisade värden mark	149 249 930	149 249 930
Redovisade värden markanläggningar	721 125	754 125

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	361 000 000	344 000 000	705 000 000	705 000 000
Lokaler		5 185 000	2 126 000	7 311 000	7 311 000
		366 185 000	346 126 000	712 311 000	712 311 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	158 409 000	158 409 000
Summa ställda säkerheter	158 409 000	158 409 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	11 264 616	11 264 616
Utgående anskaffningsvärden	11 264 616	11 264 616

Ingående avskrivningar	-4 439 504	-3 735 230
Årets avskrivningar	-704 274	-704 274
Utgående avskrivningar	-5 143 778	-4 439 504

Utgående redovisat värde

6 120 839 6 825 113

Avskrivning görs enligt linjär metod under femton år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	109 636	107 088
	109 636	107 088

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	68 585	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	114 745	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 040 590	1 195 081
	1 223 920	1 195 081

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 BANK

SBAB
Handelsbanken

2 505	2 441
5 761 573	11 693 210
5 764 078	11 695 651

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteländring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,89%	2025-10-28	22 673 305	0
SEB		4,43%	2024-06-28	42 758 476	
Stadshypotek AB		1,14%	2026-10-30	37 263 750	0
Stadshypotek AB		4,85%	2024-06-03	10 500 000	0
Stadshypotek AB		4,85%	2024-06-27	18 000 000	0
				131 195 531	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

59 937 055

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

71 258 476

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

71 258 476

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,44%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

131 195 531

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

109 866	109 866
109 866	109 866

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

45 797	16 957
45 797	16 957

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

125 649

9 503

Övriga kortfristiga skulder

73 601

76 929

199 250**86 433**

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	315 000	220 000
Upplupna sociala avgifter	107 000	62 460
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	977 197	1 329 347
Upplupna räntekostnader	247 926	126 637
Upplupen revision	32 490	31 544
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 333 817	2 282 465
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	576 878	79 818
	4 590 308	4 132 271

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Alexander Lindell.....
Eric Lyckegård Finn.....
Igor Petersson.....
Johannes Wigforss.....
Mikael Kristersson.....
Ulf Myllenberg.....
Zeljko Santrac

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Daniel Sturesson
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB

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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klosters Fålad i Lund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Daniel Stureson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Klosters Fälad i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IGOR PETERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 14:57:10



JOHANNES WIGFORSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:39:41



ALEXANDER LINDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:00:05



ULF MYLLENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 17:03:24



ERIC LYCKEGÅRD FINN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:03:24



MIKAEL KRISTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:20:59



ZELJKO SANTRAC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:18:46



DANIEL STURESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:12:59



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:12:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Klosters Fälad i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL STURESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:14:08



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:12:12



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.