

# ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Klosterlyckan

Org.nr. 769607-0494



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klosterlyckan, 769607-0494 får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2023, vilket är föreningens 19:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### *Föreningen*

Styrelsen och därmed föreningen har sitt säte i Lund

Föreningen äger fastigheten Klostervallen 3.

Föreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-27 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-07-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. En äkta bostadsrättsförening betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### *Föreningens fastighet*

Föreningens fastighet byggdes 2004 (värdeår) och är belägen i Lund med adress Nordanväg 8 och 10.

Fastigheten består av 32 bostadsrättslägenheter med en boyta av 3 166 kvm. Lägenheterna är fördelade på 16 lägenheter med 3 rum och kök samt 16 lägenheter med 4 rum och kök. I fastigheten finns det även ett garage med 37 garageplatser. Marken till fastigheten, vilken ägs av föreningen uppgår till 9 120 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. I föreningens fastighetsförsäkringsavtal ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Föreningen har en underhållsplan för fastigheten och markanläggningarna som tillhör föreningen. Underhållsplanen används aktivt för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

37

### *Förvaltning*

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts inom styrelsen med hjälp av underleverantörer.

### *Ekonomi*

Taxeringsvärdet för fastigheten är 99 639 000 (99 639 000) varav byggnad 65 430 000 (65 430 000) samt mark 34 209 000 (34 209 000).

Föreningen har under året amorterat 1 000 000 kr. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor, som framgår av not 13.

Föreningen har under 2023 höjt månadsavgiften med 20% på grund av högre kostnader för räntor, elkostnader och övriga driftskostnader. På grund av de högre kostnader så har föreningen även höjt månadsavgiften med 5% för 2024.

Vi har under åren 2018-2021 höjt månadsavgifterna med 5 % per år på grund av högre kostnader för avskrivningar beroende på nytt regelverk (K3).

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret.**

Förutom sedvanliga utbyten av reservdelar till olika komponenter har följande åtgärder vidtagits:

- I samband med att lägenheternas fyra mätare (varm- och kallvatten samt fjärrvärme och fjärrkyla) skulle bytas ut, konstaterades att det saknades en avstängningsventil till vardera mätare. Dessa avstängningsventiler är nu installerade.
- Alla lampor i trapphusen, övriga utrymmen samt utebelysningen har bytts ut till LED-lampor.
- Till våra tidigare 2 laddboxar har vi utökat med 3 st., vilket innebär att vi nu har 10 ladd uttag. Klimatinvesteringsstöd har erhållits med 50% av kostnaden.

I enlighet med besluten som togs på föreningens ordinarie årsmöte den 22 maj 2023, så har föreningen:

- Antagit nya stadgar, vilka registrerades av Bolagsverket den 12 juli 2023.
- Sagt upp medlemskapet och utträtt som medlem i HSB Skåne Ekonomisk förening 31 december 2023.

## Medlemsinformation

En överlåtelse har skett under året.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemmar till 46 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock ska det noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning.

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Thomas Eliasson    | Ordförande             |
| Barbro Flyman      | Vice ordförande/ delat |
| Annelie Holmberg   | Vice ordförande/ delat |
| Anders Sannerstedt | Sekreterare            |
| Birgitta Andersson | Vice sekreterare       |
| Per-Göran Nilsson  | Suppleant              |
| Liselott Persson   | Suppleant              |

Valda revisorer av föreningen har varit:

|                |           |
|----------------|-----------|
| Per Bertilsson | Ordinarie |
| Jonas Carlsson | Suppleant |

Samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedningen har bestått av:

|                  |            |
|------------------|------------|
| Visnja Smolec    | Ordförande |
| Gunvor Andersson |            |

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2023.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit 11 protokollförda sammanträden.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                             | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|-------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                                  | 3 232 | 2 723 | 2 684 | 2 579 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                | -541  | 1 460 | -488  | -952  |
| Soliditet, %                                          | 71    | 71    | 69    | 70    |
| Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt                | 713   |       |       |       |
| Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt            | 6 103 |       |       |       |
| Skuldsättning/kvm upplåten med bostads- och hyresrätt | 5 398 |       |       |       |
| Sparande/kvm upplåten med bostads- och hyresrätt      | 281   |       |       |       |
| Räntekänslighet, %                                    | 8,56  |       |       |       |
| Årsavgifternas andel i procent av totala intäkter     | 92    |       |       |       |
| Energikostnad/kvm upplåten med bostads- och hyresrätt | 47    |       |       |       |

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man dragit bort alla kostnader.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter för bostadsrätterna delat med totala ytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm.

### Skuldsättning upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån) per kvadrat för den yta som ingår i bostadsrätten. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvm för den yta som ingår i bostadsrätten.

### Skuldsättning upplåten med bostads- och hyresrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter för den yta som ingår i bostads- och hyresrätten. I hyresrätten ingår ytan för parkeringsplatserna samt de förråd som hyrs ut. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Sparande/kvm upplåten med bostads- och hyresrätt:

Beräknas på årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvadratmeter för den yta som ingår i bostads- och hyresrätten. Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Räntekänslighet:

Beräknas på total räntebärande skulder (banklån) delat med totala årsavgiften. Visar hur en procentenhets förändring av räntan kan påverka årsavgifterna, om annat är lika.

### Årsavgifternas andel i procent av totala intäkter:

Beräknas på totala årsavgifter delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen. Visar hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

### Energikostnad/kvm upplåten med bostads- och hyresrätt:

Bostadsrättsföreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Bostadsrättsinnehavarna har sina egna abonnemang och betalar därmed sin egen energikostnad så denna kostnad ingår inte i nyckeltalet och årsavgiften.

## Upplysning vid förlust:

Trots årsavgiftshöjningar fick föreningen ett underskott i resultatet. Även om föreningen har ett underskott så har föreningen ett stort kassaflöde och inga större underhåll under några år.

Vi har under 2023 gjort följande för att förbättra ekonomin:

- Amorterat 1 000 000 kr på våra lån för att minska räntekostnader och vi har för avsikt att även 2024 amortera 1 000 000 kr.
- Bytt ut alla lampor i trapphus och utomhus till ledljus, vilket ska minska elkostnaderna med ca 20 000 kr.

Föreningen kommer fortsätta aktivt arbeta med att få ned kostnaderna så att resultatet blir positivt och därmed kunna finansiera framtida åtagande.

## Förändring i Eget kapital

Förändring i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Medlems-<br>insatser | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets början           | 64 737 996           | 1 259 366           | -2 373 353             | 1 460 327         | 65 084 336 |
| Resultatdisposition               |                      |                     | 1 460 327              | -1 460 327        |            |
| Reservering underhållsfond        |                      | 100 000             | -100 000               |                   |            |
| lanspråktagande av underhållsfond |                      | -31 600             | 31 600                 |                   |            |
| Årets resultat                    |                      |                     |                        | -540 611          | -540 611   |
| Belopp vid årets slut             | 64 737 996           | 1 327 766           | -981 426               | -540 611          | 64 543 725 |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kr:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanserad förlust      | -913 026   |
| Årets resultat          | -540 611   |
| Totalt ansamlad förlust | -1 453 637 |

Styrelsen föreslår att medlem disponeras enligt följande:

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | -100 000   |
| lanspråktagande av underhållsfond        | 31 600     |
| I ny räkning överföres                   | -1 522 037 |

| RESULTATRÄKNING                                 | NOT | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                 |     |                           |                           |
| <b>Rörelseintäkter</b>                          |     |                           |                           |
| Nettoomsättning (årsavgifter och hyror)         | 2   | 3 232 380                 | 2 723 353                 |
| Övriga rörelseintäkter                          | 3   | 44 827                    | 2 700 000                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |     | <b>3 277 207</b>          | <b>5 423 353</b>          |
|                                                 |     |                           |                           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                         |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                 | 4   | -741 599                  | -900 865                  |
| Övriga externa kostnader                        | 5   | -54 265                   | -588 194                  |
| Personalkostnader                               | 6   | -205 817                  | -191 309                  |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar |     | -1 858 498                | -1 836 575                |
| Övriga rörelsekostnader                         | 7   | 0                         | -27 222                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |     | <b>-2 860 179</b>         | <b>-3 544 165</b>         |
|                                                 |     |                           |                           |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>417 028</b>            | <b>1 879 188</b>          |
|                                                 |     |                           |                           |
| <b>Finansiella poster</b>                       |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter       |     | 52 326                    | 2 647                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      |     | -1 009 964                | -421 508                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |     | <b>-957 638</b>           | <b>-418 861</b>           |
|                                                 |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>-540 611</b>           | <b>1 460 327</b>          |

## BALANSRÄKNING

NOT

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                   |                   |
|-----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 8 | 88 694 025        | 90 166 056        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 9 | 121 877           | 44 813            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>88 815 902</b> | <b>90 210 869</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                                                |    |            |            |
|------------------------------------------------|----|------------|------------|
| Andra långfristiga fordringar                  | 10 | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |    | <b>500</b> | <b>500</b> |

|                                    |  |                   |                   |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>88 816 402</b> | <b>90 211 369</b> |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |               |               |
|----------------------------------------------|----|---------------|---------------|
| Övriga fordringar                            |    | 14 193        | 0             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 56 138        | 65 652        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>70 331</b> | <b>65 652</b> |

##### *Kassa och Bank*

|                             |    |                  |                  |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| Kassa och Bank              | 12 | 1 857 253        | 1 974 735        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |    | <b>1 857 253</b> | <b>1 974 735</b> |

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>1 927 584</b> | <b>2 040 387</b> |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

|                         |  |                   |                   |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>90 743 985</b> | <b>92 251 756</b> |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

| <b>BALANSRÄKNING</b>                  |    | <b>NOT</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------|----|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |    |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                   |    |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>            |    |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                       |    |            | 64 737 996        | 64 737 996        |
| Fond för yttre underhåll              |    |            | 1 327 766         | 1 259 366         |
| Summa bundet eget kapital             |    |            | 66 065 762        | 65 997 362        |
| <i>Fritt eget kapital</i>             |    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                   |    |            | -981 426          | -2 373 353        |
| Årets resultat                        |    |            | -540 611          | 1 460 327         |
| Summa fritt eget kapital              |    |            | -1 522 037        | -913 026          |
| <b>Summa eget kapital</b>             |    |            | <b>64 543 725</b> | <b>65 084 336</b> |
| <b>Skulder</b>                        |    |            |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>           |    |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut           | 13 |            | 14 000 000        | 11 600 000        |
| Summa Långfristiga skulder            |    |            | 14 000 000        | 11 600 000        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>           |    |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut           | 13 |            | 11 600 000        | 15 000 000        |
| Leverantörsskulder                    |    |            | 199 977           | 143 456           |
| Övriga kortfristiga skulder           |    |            | 200               | 0                 |
| Skatteskulder                         |    |            | 0                 | 1 382             |
| Upplupna och förutbetalda intäkter    | 14 |            | 400 083           | 422 582           |
| Summa kortfristiga skulder            |    |            | 12 200 260        | 15 567 420        |
| <b>Summa skulder</b>                  |    |            | <b>26 200 260</b> | <b>27 167 420</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |    |            | <b>90 743 985</b> | <b>92 251 756</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01

-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 417 027

### Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 858 498

**Kassaflöde från löpande verksamhet** 2 275 525

Erhållen ränta 52 326

Erlagd ränta -1 009 964

**Kassa flöde från den löpande verksamheten före** 1 317 887

### förändring av rörelsekapital

#### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -2 975

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 31 137

**Kassaflöde från löpande verksamhet** 1 346 048

#### *Investeringsverksamhet*

Förvärv av materiella anläggningstillgångar -463 530

**Kassaflöde från investeringsverksamhet** -463 530

#### *Finansieringsverksamhet*

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut -1 000 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamhet** -1 000 000

**Årets kassaflöde** -117 482

**Likvida medel vid årets början** 1 974 734

**Likvida medel vid årets slut** 1 857 253

## Noter till redovisningsprinciper

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) samt vägledningen BFNAR 2023:1.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| Byggnader                               | 20-150 år |
| Markanläggningar                        | 20 år     |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 år   |

Reservering för framtida löpande underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

| Not 2 Nettoomsättning                             | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter                                     | 226 298          | 217 566          |
| Årsavgift bostäder, kabel-tv och internet.        | 2 989 920        | 2 491 584        |
| Intäkter pant, överlåtelse och ersättning nycklar | 16 162           | 14 203           |
|                                                   | <u>3 232 380</u> | <u>2 723 353</u> |

| Not 3 Övriga rörelseintäkter | 2023-12-31    | 2022-12-31       |
|------------------------------|---------------|------------------|
| Förlikningsersättning        | 0             | 2 700 000        |
| Elstöd                       | 44 827        | 0                |
|                              | <u>44 827</u> | <u>2 700 000</u> |

| Not 4 Driftskostnader  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 67 663         | 67 157         |
| Lokalvård              | 83 960         | 104 089        |
| Renhållning            | 44 631         | 33 160         |
| Löpande underhåll      | 114 505        | 218 517        |
| El                     | 139 929        | 204 662        |
| Laddtjänster           | 7 876          | 4 764          |
| Fjärrvärme             | 81 509         | 61 809         |
| Fastighetsförsäkring   | 35 167         | 46 920         |
| Kabel-TV och bredband  | 89 120         | 84 789         |
| Fastighetsskatt/avgift | 77 238         | 74 998         |
|                        | <u>741 599</u> | <u>900 865</u> |

| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Konsultarvoden                        | 0                 | 106 520           |
| Advokatkostnader                      | 0                 | 430 526           |
| Externt revisionsarvode               | 15 000            | 13 000            |
| Medlemsavgifter                       | 15 770            | 15 690            |
| Övriga externa kostnader              | 23 495            | 22 458            |
|                                       | <u>54 265</u>     | <u>588 194</u>    |

| <b>Not 6 Personalkostnader</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Styrelsearvode                 | 183 750           | 169 050           |
| Revisionsarvode                | 3 000             | 3 000             |
| Sociala avgifter               | 19 067            | 19 259            |
|                                | <u>205 817</u>    | <u>191 309</u>    |

| <b>Not 7 Övriga rörelsekostnader</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Utrangering av materiella tillgångar | 0                 | 27 222            |
|                                      | <u>0</u>          | <u>27 222</u>     |

| <b>Not 8 Byggnader och mark</b>                 | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärde byggnad | 100 376 840        | 100 224 268        |
| Årets anskaffning                               | 367 682            | 179 794            |
| Årets utrangering                               | 0                  | -27 222            |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 3 568 296          | 3 568 296          |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 129 043            | 119 718            |
| Årets anskaffning                               | 0                  | 9 325              |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>               | <b>104 441 861</b> | <b>104 074 179</b> |
| Ingående avskrivningar byggnad                  | -13 908 122        | -12 081 711        |
| Årets avskrivning byggnad                       | -1 833 258         | -1 820 423         |
| Årets avskrivning markanläggningar              | -6 456             | -5 988             |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                   | <b>-15 747 836</b> | <b>-13 908 122</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                   | <b>88 694 025</b>  | <b>90 166 057</b>  |
| Taxeringsvärde fastighet                        | 65 430 000         | 65 430 000         |
| Taxeringsvärde mark                             | 34 209 000         | 34 209 000         |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                     | <b>99 639 000</b>  | <b>99 639 000</b>  |

| <b>Not 9 Inventarier, verktyg och installationer</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                           | 79 754            | 105 254           |
| Årets anskaffning                                    | 95 848            | 0                 |
| Årets utrangering                                    | 0                 | -25 500           |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                    | <b>175 602</b>    | <b>79 754</b>     |
| Ingående avskrivningar                               | -34 941           | -50 277           |
| Årets avskrivningar                                  | -18 784           | -10 164           |
| Årets utrangering                                    | 0                 | 25 500            |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                        | <b>-53 725</b>    | <b>-34 941</b>    |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                        | <b>121 877</b>    | <b>44 813</b>     |

| <b>Not 10 Andra långfristiga värdepapper</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andel i HSB Skåne                            | 500               | 500               |
|                                              | <b>500</b>        | <b>500</b>        |

| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetald Försäkring                                     | 11 562            | 11 562            |
| Förutbetald Kabel-TV bredband                              | 17 018            | 16 515            |
| Förutbetald medlemsavgift                                  | 5 170             | 5 170             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        | 22 388            | 32 405            |
|                                                            | <b>56 138</b>     | <b>65 652</b>     |

| <b>Not 12 Kassa och bank</b>          | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa                             | 817               | 697               |
| Sparbanken Skåne Företagskonto        | 326 925           | 232 311           |
| Sparbanken Skåne Placeringskonto      | 529 511           | 741 726           |
| Sparbanken Skåne Fasträntekonto 3 mån | 1 000 000         | 1 000 000         |
|                                       | <b>1 857 253</b>  | <b>1 974 734</b>  |

| Not 13 Skulder till kreditinstitut |             |           | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|-------------|-----------|------------|------------|
| Låneinstitut                       | Förfallodag | Räntesats |            |            |
| Sparbanken Skåne                   | 2023-02-10  | 1,15%     | 0          | 10 000 000 |
| Nordea Hypotek, 3 månaders         |             | 2,69%     | 0          | 5 000 000  |
| Nordea Hypotek AB                  | 2024-10-16  | 3,92%     | 11 600 000 | 11 600 000 |
| Nordea Hypotek AB                  | 2025-11-08  | 4,67%     | 4 000 000  | 0          |
| Nordea Hypotek AB                  | 2026-03-18  | 3,90%     | 10 000 000 | 0          |
|                                    |             |           | 25 600 000 | 26 600 000 |

| Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |  |  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------|--|--|------------|------------|
| Upplupna räntekostnader                             |  |  | 106 363    | 96 673     |
| Förutbetalda månadsavgifter/hyror                   |  |  | 246 088    | 264 966    |
| Upplupna övriga kostnader                           |  |  | 33 632     | 47 818     |
| Beräknat revisionsarvode                            |  |  | 14 000     | 13 125     |
|                                                     |  |  | 400 083    | 422 582    |

| Not 15 Ställda säkerheter |  |  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|--|--|------------|------------|
| Pantbrev i fastigheten    |  |  | 31 600 000 | 31 600 000 |

#### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

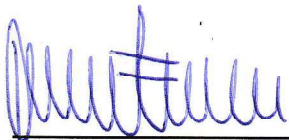
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ställning inträffat.

87

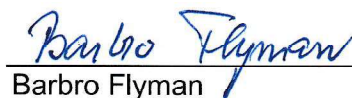
St 101

Underskrifter

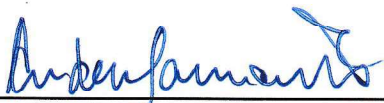
Lund 2024-03-27



Thomas Eliasson



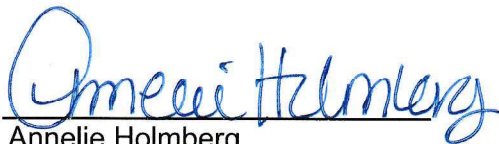
Barbro Flyman



Anders Sannerstedt



Birgitta Andersson



Annelie Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 05 - 03



Per Bertilsson  
Föreningsvald revisor



Camilla Bakklund  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klosterlyckan, org.nr. 769607-0494

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klosterlyckan 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 föreningsvalda 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 Klosterlyckan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

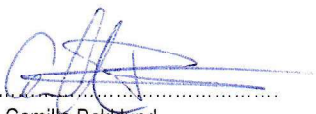
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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 315- 2024

  
Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Per Bertilsson  
Av föreningen vald revisor