



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Klostervallen i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Klostervallen i Lund med säte i Lund org.nr. 769607-0395 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-06-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klostervallen 2	2004-01-01	2002

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	garageplatser	0
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 166
Totalt 73 objekt		3 166

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Leif Sundbäck	Ordförande	2021-05-31
Håkan Persson	Ledamot	2021-05-31
Caroline Magnusson Sellström	Ledamot	2022-06-01
Natalia Skobennikova	Ledamot	2022-06-01
Thomas Eriksson Fast	Ledamot	2020-01-01
Eric Bengtsson	Suppleant	2021-05-31
Pelle Nilsson	Suppleant	2020-01-01

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten plus 1 konstituerande.

Firman tecknas av Leif Sundbäck, Håkan Persson, Natalia Skobennikova och Thomas Eriksson Fast.

Revisorer har varit: Bo Alfredsson med Helena Rosén som suppleant valda av föreningen samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit: Magnus Bodin (sammankallande) och Henrik Svensson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

Under 2023 har fasadrenoveringen färdigställt. Vidare har föreningen genomfört en OVK (med godkänt resultat) samt en energideklaration. Under året har belysning utomhus kompletterats och bytts ut till LED-lampor. Inomhus har vi bytt till LED-lampor i trapphus samt bytt kablage till belysning i garaget. Slutligen gjordes ytan till en tidigare lekplats om med gångtor, sommaräng och äppleträd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2016 installerades ny rörelsestyrd belysning med LED-lampor i garaget.
- 2016 ombyggnad av befintlig ventilationanläggning med viss värmeåtervinning.
- 2017 Ombyggnad av gästrummet med större fönster och branddörr i korridor.
- 2019 installerades 6 p-platser för elbilsaddning som utökades till totalt 14 platser under 2021
- 2022/23 ersattes de enstegstätade fasaderna i våra fastigheter med ett P-märkt StoTherm Vario D-system i ett projekt som startade hösten 2022 och färdigställdes under våren 2023. I projektet ingick också byte av samtliga armaturer (LED) på terrasserna.
- December 2019 introducerades BOAPPA som vår nya plattform för boendekommunikation och bokning av faciliteter, och ersatte samtidigt den tidigare hemsidan.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2024: Installation med avgasare och rening av värmenätet i huset

Undersöka möjligheten för att installation av solpaneler

2025: Undersöka golv i garage och eventuellt åtgärda golv i garaget

2026: Undersöka porttelefons funktionsduglighet

2027: Stamspolning

2028: Undersöka förbättrad värmeåtervinning med värmepump och termostatter i lägenheterna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	150	291	387	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 076	9 097	6 833	6 882	7 247
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 076	9 097	6 833	6 882	7 247
Räntekänslighet, %	13	14	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	78	89	55	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	701	663	651	642	628
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	785	734	723	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 431	2 279	2 246	2 243	2 194
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 051	-896	232	103	120
Soliditet, %	69	69	75	75	74

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.

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.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). EL, Värme & Vatten (kall-/varmvatten, fjärrkyla) för lägenheten ingår INTE i årsavgiften.

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.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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 balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

0 = uppgifter saknas.

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	64 737 996	0	0	64 737 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 970 129	0	588 179	3 381 950
S:a bundet eget kapital, kr	68 708 125	0	588 179	68 119 946
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 218 273	-895 583	588 179	-2 525 676
Årets resultat, kr	-895 583	895 583	-2 050 634	-2 050 634
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 113 856	0	-1 462 455	-4 576 310
S:a eget kapital, kr	65 594 269	0	-874 276	63 543 636

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 117 000 kr samt ianspråktagande skett med 705 179 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	-3 113 855
Årets resultat, kr	-2 050 634
Reservation till underhållsfond, kr	-117 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	705 179
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 576 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 576 310

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	2 430 640	2 279 219
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 905	44 099
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 486 545	2 323 318
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 141 433	-1 011 478
Underhåll enligt plan	Not 5	-705 179	-93 473
Övriga externa kostnader	Not 6	-65 344	-81 744
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-79 278	-60 680
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 819 415	-1 724 327
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 810 650	-2 971 701
RÖRELSERESULTAT		-1 324 105	-648 383
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 815	5 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-742 345	-252 225
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-726 530	-247 200
ÅRETS RESULTAT		-2 050 634	-895 583

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	91 511 233	83 624 756
Pågående nyanläggningar	Not 10	1	8 046 467
Summa materiella anläggningstillgångar		91 511 234	91 671 223
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		91 511 734	91 671 723
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	758
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 340	57 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	63 650	55 932
Summa kortfristiga fordringar		69 990	113 944
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 285 232	2 421 195
Summa kassa och bank		1 285 232	2 421 195
Summa omsättningstillgångar		1 355 222	4 035 139
SUMMA TILLGÅNGAR		92 866 956	95 706 863

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 737 996	64 737 996
Fond för yttre underhåll		3 381 950	3 970 129
<i>Summa bundet eget kapital</i>		68 119 946	68 708 125
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 525 677	-2 218 273
Årets resultat		-2 050 634	-895 583
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-4 576 311	-3 113 855
Summa eget kapital		63 543 635	65 594 270
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	23 602 600	15 800 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		23 602 600	15 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 131 600	13 000 000
Leverantörsskulder		192 116	956 204
Aktuell skatteskuld	Not 17	9 642	5 830
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	5 576	18 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	381 787	332 506
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		5 720 721	14 312 593
Summa skulder		29 323 321	30 112 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 866 956	95 706 863

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-1 324 105	-648 383
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 819 415	1 724 327
	495 310	1 075 944
Erhållen ränta	20 815	5
Erlagd ränta	-698 038	-252 225
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-181 912	823 724
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	43 954	-66 577
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-723 472	897 372
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-861 430	1 654 519
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 840 333	-8 046 467
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 840 333	-8 046 467
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	65 800	7 166 720
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	65 800	7 166 720
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 635 963	774 772
Likvida medel vid årets början	3 921 195	3 146 423
Likvida medel vid årets slut	1 285 232	3 921 195
	-2 635 963	774 772

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:	5 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 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 218 200	2 091 045
Hysesintäkt garage och bilplatser	189 843	169 394
Hysesintäkt övrigt	14 500	13 224
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 097	5 556
	2 430 640	2 279 219
* I årsavgifter ingår, TV , Bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	42 854	0
Övrigt	13 051	44 099
	55 905	44 099
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-279 857	-199 860
El	-137 306	-201 566
Uppvärmning	-110 923	-81 601
Renhållning	-45 556	-51 926
TV, bredband	-68 797	-59 029
Serviceavtal	-22 643	-19 608
Hissar serviceavtal & besiktning	-22 559	-19 745
Förvaltningskostnader	-353 634	-273 187
Försäkringar	-26 360	-18 749
Fastighetsskatt	-63 848	-61 608
Övriga driftskostnader	-9 950	-24 599
	-1 141 433	-1 011 478
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-209 656	0
Underhåll installationer	-401 898	-32 473
Underhåll övrigt	-93 625	-61 000
	-705 179	-93 473
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 625	-12 125
Övriga förvaltningskostnader	-10 827	-17 064
Kostnader överlåtelse och panter	-19 588	-3 935
Föreningsverksamhet	0	-375
Kontorsutrustning och -material	-896	-1 871
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 809	-1 561
Konsulter	-9 000	-25 779
Förbrukningsinventarier	0	-8 434
Medlemsavgifter HSB	-10 600	-10 600
	-65 344	-81 744
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-52 648	-49 515
Övriga arvoden	-6 038	0
Revisionsarvode	-6 038	0
Sociala avgifter	-14 554	-11 165
	-79 278	-60 680

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 791 588	-1 696 500
Markanläggningar	-27 827	-27 827
	<u>-1 819 415</u>	<u>-1 724 327</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 886 925	89 886 925
Årets försäljning, utrangering byggnad fasader	-1 617 248	0
Årets investering byggnader	9 705 892	0
Ingående anskaffningsvärde mark	4 213 075	4 213 075
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	139 156	84 481
Årets investering markanläggning	0	54 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 327 800	94 239 156

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 535 885	-8 839 385
Årets försäljning, utrangering byggnad fasader	1 617 248	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 791 588	-1 696 500
Ingående avskrivningar markanläggningar	-78 515	-50 688
Årets avskrivningar markanläggningar	-27 827	-27 827
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 816 567	-10 614 400

Utgående redovisat värde**91 511 233 83 624 756**

Redovisade värden byggnader	87 265 344	79 351 040
Redovisade värden mark	4 213 075	4 213 075
Redovisade värden markanläggningar	32 815	60 642

Fastighetsbeteckning: Klostervallen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		64 000 000	33 000 000	97 000 000	97 000 000
Lokaler		1 300 000	0	1 300 000	1 300 000
		65 300 000	33 000 000	98 300 000	98 300 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 248 000	30 248 000
Summa ställda säkerheter	30 248 000	30 248 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	8 046 467	0
Årets Investering	0	8 046 467
Omklassificering till Byggnader och mark	-8 046 468	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	8 046 467

Pågående nyanläggningar avser Fasader.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga värdepappersinnehav	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	6 340	21 324
Övrig skattefordran	0	35 930
	6 340	57 254

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	6 703	6 250
Förutbetald kabel-TV och bredband	44 990	44 682
Upplupna ränteintäkter	0	5 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 957	0
	63 650	55 932

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	1 500 000
			0	1 500 000

Not 15 BANK

SEB	0	2 421 195
Sparbanken Skåne	1 285 232	0
	1 285 232	2 421 195

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		4,27%	2027-07-14	5 934 200	131 600
Stadshypotek AB		0,75%	2024-10-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB		2,37%	2025-04-30	3 300 000	0
Stadshypotek AB		3,96%	2025-09-30	7 500 000	0
Stadshypotek AB		4,09%	2026-06-01	7 000 000	0
				28 734 200	131 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **23 602 600**

Nästa års amortering av långfristig skuld 131 600
 Lån som ska konverteras inom ett år 5 000 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 131 600**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,10%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 526 400
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 28 076 200

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	9 642	5 830
	9 642	5 830

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 503	0
Personalens källskatt	0	10 871
Arbetsgivaravgifter	0	7 182
Övriga kortfristiga skulder	4 073	0
	5 576	18 053

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	61 575	48 300
Upplupna sociala avgifter	18 472	14 490
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	34 731	52 953
Upplupna räntekostnader	63 227	18 920
Förutbetalda årsavgifter och hyror	203 342	197 843
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	440	0
	381 787	332 506

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Leif Sundbäck

.....
Håkan Persson

.....
Natalia Skobennikova

.....
Thomas Eriksson Fast

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

Bo Alfredsson
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klostervallen i Lund, org.nr. 769607-0395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klostervallen i Lund för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. Revisorernas 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, förfälskning, 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 HSB Brf Klostervallen i Lund för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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.

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Alfredsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Klostervallen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF SUNDBÄCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:37:35



THOMAS ERIKSSON FAST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 07:40:25



HÅKAN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:17:25



NATALIA SKOBENNIKOVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 17:48:07



BO ALFREDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 18:09:39



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:21:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Klostervallen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO ALFREDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 18:17:09



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:21:54



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.