

# HSB Brf Klosterängen i Lund

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**HSB Brf Klosterängen i Lund**  
745000-2071  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Klosterängen i Lund, 745000-2071, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2012-09-28 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Victoria Wennberg	Ordförande	2024
Nemo Ekström	Ledamot	2025
Carl-Anders Miller	Ledamot	2024
Isabel Nyman	Ledamot	2024
Lotta Larsson	Ledamot	2025
Thomas Areschoug	Ledamot	Avgick 231025

##### Ordinarie revisorer

Göran Strandberg	Föreningsvald revisor	Avgick 231214
Yvonne Duvander	Föreningsvald revisor	2024
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor	Extern revisor	

##### Revisorssuppleant

Kirsten Kramer		2024
----------------	--	------

##### Valberedning

Erik Marnung  
Fredrik Lidén

#### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Havrestycket 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 120 lägenheter och 10 lokaler/förråd. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adresser är Mellanvångsvägen 12 A-B och 14 A-D samt Järnåkravägen 25 A-B och 27 A-B.

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt och 10 lokaler/förråd samt 70 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
40	32	8	40

Total tomtarea:	9 388 kvm
Total bostadsarea:	7 640 kvm
Total lokalarea:	199 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning  
Bredablick Förvaltning  
Garantistäd i Lund  
Tele2  
Bredband2  
Borås Elnät  
Kraftringen  
Örestads Bevakning  
Anticimex  
Anticimex  
Nordomatic  
Infometric  
Bredablick Förvaltning

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning  
Städning  
Kabel-TV  
Bredband  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Jour  
Skadedjursbekämpning  
Serviceavtal skadedjur  
Serviceavtal värmesystem  
Avläsning el  
SBA



## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 290 843 kr och planerat underhåll för 688 806 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018 av Sustend och löper under 50 år fram till år 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 364 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 46 kr per kvm. Nivån på avsättningen till den yttre fonden beror på att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Underhåll fönster	2023
Diverse markarbete	2023
Montering av lås till luckor uppgång till taket	2023
Värme- byte expansionskärl och tempmätning	2022
Tappvattenbyte	2021
Låssystem	2021
Fönsterrenovering (påbörjades 2017)	2020
Gemensam el	2019
Renovering entrédörrar	2019
Relining av vertikala spillvattenstammar	2018
Nya parkeringsräckan uppsatta	2018

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 15 överlåtelse. Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 4 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 189 medlemmar.  
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 184 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår kostnad för värme, vatten, kabel-tv och bredband.  
Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	5 677	5 242	4 857	4 779
Resultat efter finansiella poster	374	626	396	612
Förändring av underhållsfond	-325	357	14	-232
Resultat efter fondförändringar	699	269	382	844
Sparande, kr / kvm	202	152	118	149
Soliditet (%)	24	24	21	27
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	681	649	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	92	95	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	628	598	567	558
Lokalhyra, kr / kvm	415	327	312	312
Driftskostnad, kr / kvm	388	415	410	360
Energikostnad, kr / kvm	203	231	222	191
Ränta, kr / kvm	22	15	13	16
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	46	46	18	19
Lån, kr / kvm	2 482	2 512	2 552	1 491
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	2 547	2 577	-	-
Räntekänslighet (%)	4	4	-	-
Snittränta (%)	0,90	0,59	0,52	1,05

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



**Förändringar i eget kapital**

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- plan</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>216 245</b>	<b>2 117 597</b>	<b>3 255 174</b>	<b>625 753</b>
Disposition enligt föreningsstämma			625 753	-625 753
Avsättning till underhållsfond		364 000	-364 000	
Iansspråktagande av underhållsfond		-688 806	688 806	
Årets resultat				373 940
<b>Vid årets slut</b>	<b>216 245</b>	<b>1 792 791</b>	<b>4 205 733</b>	<b>373 940</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 880 927
Årets resultat före fondförändring	373 940
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-364 000
Årets iansspråktagande av underhållsfond	688 806
Summa över/underskott	4 579 673

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **4 579 673**

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



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 065 843	4 819 474
Övriga rörelseintäkter	3	611 282	422 528
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 677 125</b>	<b>5 242 002</b>
		<b>5 677 125</b>	<b>5 242 002</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-290 843	-232 352
Planerat underhåll	5	-688 806	-
Driftskostnader	6	-3 039 552	-3 255 503
Övriga kostnader	7	-427 244	-319 028
Personalkostnader	8	-132 738	-128 010
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-583 839	-566 484
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 163 022</b>	<b>-4 501 377</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>514 103</b>	<b>740 625</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		34 875	1 488
Räntekostnader		-175 037	-116 360
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-140 162</b>	<b>-114 872</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>373 941</b>	<b>625 753</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>373 941</b>	<b>625 753</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>373 940</b>	<b>625 753</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	23 189 150	23 607 825
Inventarier, maskiner och installationer	11	60 060	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	99 375	-
		<u>23 348 585</u>	<u>23 607 825</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>23 349 085</u>	<u>23 608 325</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 750	4 449
Övriga fordringar		317 451	121 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	182 355	156 332
		<u>502 556</u>	<u>282 252</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	3 663 375	3 310 145
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 165 931</u>	<u>3 592 397</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>27 515 016</u>	<u>27 200 722</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		216 245	216 245
Underhållsfond		1 792 791	2 117 597
		<u>2 009 036</u>	<u>2 333 842</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		4 205 733	3 255 175
Årets resultat		373 940	625 753
		<u>4 579 673</u>	<u>3 880 928</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>6 588 709</u>	<u>6 214 770</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	8 181 250	8 351 250
		<u>8 181 250</u>	<u>8 351 250</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	11 275 000	11 340 000
Leverantörsskulder		377 830	320 668
Medlemmarnas reparationsfond		41 244	41 244
Skatteskulder		14 177	5 787
Övriga skulder		2 327	4 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 034 479	922 325
		<u>12 745 057</u>	<u>12 634 702</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>27 515 016</u>	<u>27 200 722</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	514 103	740 625
Avskrivningar	583 839	566 484
	<b>1 097 942</b>	<b>1 307 109</b>
Erhållen ränta	34 875	1 488
Erlagd ränta	-175 037	-116 360
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>957 780</b>	<b>1 192 237</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-220 304	-34 018
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	175 353	106 369
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>912 829</b>	<b>1 264 588</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-324 599	-216 038
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-324 599</b>	<b>-216 038</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	11 190 000	-
Amortering av låneskulder	-11 425 000	-235 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-235 000</b>	<b>-235 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>353 230</b>	<b>813 550</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 310 145</b>	<b>2 496 595</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 663 375</b>	<b>3 310 145</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

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

### **Underhåll/underhållsfond**

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

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

### **Tillkommande utgifter**

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

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

10-135 år



**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 797 768	4 569 324
Hyror lokaler	82 601	65 083
Hyror p-platser/garage	179 356	181 717
Övriga objekt	6 118	3 350
<b>Summa</b>	<b>5 065 843</b>	<b>4 819 474</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
EI	407 697	391 355
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	-	4 200
Överlåtelseavgifter	10 189	16 840
Övriga intäkter	193 396	10 133
<b>Summa</b>	<b>611 282</b>	<b>422 528</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 188 384 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	117 653	134 049
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 180	7 642
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 811	14 409
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 785	-
VA & sanitet, installationer	2 836	25 501
Värme, installationer	8 663	-
EI, installationer	2 938	3 320
Huskropp	3 590	11 042
Markytor	29 348	30 994
Vattenskador	62 031	-
Klottersanering	2 634	4 541
Skadedjur	47 374	854
<b>Summa</b>	<b>290 843</b>	<b>232 352</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 441	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	175 000	-
Markytor	493 365	-
<b>Summa</b>	<b>688 806</b>	<b>-</b>



**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	193 620	185 220
Teknisk förvaltning	583 438	627 344
Besiktningkostnader	14 875	66 439
Snöröjning	35 125	62 469
Serviceavtal	88 566	40 252
Förbrukningsmaterial	21 727	25 743
Övriga utgifter för köpta tjänster	27 672	16 840
El	489 302	675 626
Uppvärmning	848 642	909 159
Vatten och avlopp	252 775	228 680
Avfallshantering	244 767	166 201
Försäkringar	88 914	82 238
Systematiskt brandskyddsarbete	19 196	39 895
Kabel-TV	45 882	44 325
Bredband	85 051	85 072
<b>Summa</b>	<b>3 039 552</b>	<b>3 255 503</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 990	25 043
Tele och post	8 640	8 320
Förvaltningskostnader	157 121	168 004
Revision	14 475	14 250
Självrisker vid skada	42 545	-
Jurist- och advokatkostnader	38 788	6 975
Bankkostnader	350	3 385
IT-tjänster	1 804	2 909
Övriga externa tjänster	-	52 344
Övriga externa kostnader	38 600	37 798
Kostnader av engångskaraktär	122 931	-
<b>Summa</b>	<b>427 244</b>	<b>319 028</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvodena, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	95 225	95 245
Utbildning	7 594	6 469
<b>Summa</b>	<b>102 819</b>	<b>101 714</b>
Sociala avgifter	29 919	26 296
<b>Summa</b>	<b>132 738</b>	<b>128 010</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	563 726	555 319
Markanläggningar	12 180	11 165
Inventarier, maskiner och installationer	7 933	-
<b>Summa</b>	<b>583 839</b>	<b>566 484</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	29 104 190	28 797 314
-Mark	226 630	226 630
-Markanläggningar	121 801	121 801
-Pågående nyanläggningar	-	90 838
	29 452 621	29 236 583
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	157 231	306 876
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	99 375	-90 838
	256 606	216 038
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>29 709 227</b>	<b>29 452 621</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 814 346	-5 259 027
-Markanläggningar	-30 450	-19 285
	-5 844 796	-5 278 312
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-563 726	-555 319
-Årets avskrivning på markanläggning	-12 180	-11 165
	-575 906	-566 484
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-6 420 702</b>	<b>-5 844 796</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>23 288 525</b>	<b>23 607 825</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	22 883 349	23 289 844
Mark	226 630	226 630
Markanläggningar	79 171	91 351
Pågående nyanläggningar	99 375	-
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	160 000 000	160 000 000
Lokaler	294 000	294 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>160 294 000</b>	<b>160 294 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>80 294 000</i>	<i>80 294 000</i>



**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>	-	-
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	67 993	-
	67 993	-
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>67 993</b>	<b>-</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>	-	-
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-7 933	-
	-7 933	-
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-7 933</b>	<b>-</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>60 060</b>	<b>-</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	182 355	156 332
<b>Summa</b>	<b>182 355</b>	<b>156 332</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	2 996 473	2 643 243
Transaktionskonto Sparbanken Skåne	666 902	666 902
<b>Summa</b>	<b>3 663 375</b>	<b>3 310 145</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 275 000	11 340 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 181 250	8 351 250
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>19 456 250</b>	<b>19 691 250</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	19 456 250	19 691 250
<b>Summa</b>	<b>19 456 250</b>	<b>19 691 250</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,70 %	2025-03-19	8 351 250	-	85 000	8 266 250
Nordea	0,50 %	Löst	11 340 000	-	11 190 000	-
Nordea	4,60 %	2024-11-15	0	11 190 000	0	11 190 000
<b>Summa</b>			<b>19 691 250</b>	<b>11 190 000</b>	<b>11 275 000</b>	<b>19 456 250</b>

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

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	68 166	6 962
Förutbetalda intäkter	550 985	582 851
Upplupna revisionsarvoden	14 600	14 000
Upplupna driftskostnader	400 728	318 512
<b>Summa</b>	<b>1 034 479</b>	<b>922 325</b>

**Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	20 103 000	20 103 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 103 000</b>	<b>20 103 000</b>

## Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Victoria Wennberg  
Styrelseordförande

Nemo Ekström

Carl-Anders Miller

Isabel Nyman

Lotta Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yvonne Duvander  
Föreningsrevisor



**HSB Brf Klosterängen i Lund, årsredovisning 2023**

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Maj 03 2024 10:12AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

661E6E6F98B62

MAJ 03 2024 10:12AM



Apr 16 2024 02:51PM	Marie Andersson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 16 2024 02:52PM	Wictoria Wennberg granskade dokumentet:
Apr 16 2024 02:54PM	 WICTORIA WENNBERG signerade dokumentet
Apr 29 2024 09:33AM	Nemo Ekström granskade dokumentet:
Apr 30 2024 06:34PM	 NEMO EKSTRÖM signerade dokumentet
Apr 19 2024 08:52PM	Carl-Anders Miller granskade dokumentet:
Apr 30 2024 06:33PM	 CARL-ANDERS MILLER signerade dokumentet
Apr 22 2024 10:21AM	Isabel Nyman Sandberg granskade dokumentet:
Apr 23 2024 03:05PM	 Isabel Nyman signerade dokumentet
Apr 18 2024 01:35PM	Lotta Larsson granskade dokumentet:
Apr 18 2024 02:27PM	 LOTTA JOHANNA MICHAELA LARSSON signerade dokumentet
Maj 02 2024 06:48PM	Yvonne Duvander granskade dokumentet:
Maj 03 2024 09:59AM	 YVONNE DUVANDER signerade dokumentet
Maj 03 2024 10:11AM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:
Maj 03 2024 10:12AM	Afrodita Cristea signerade dokumentet elektroniskt
Maj 03 2024 10:12AM	Dokumentet har signerats



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klosterängen i Lund, org.nr. 745000-2071

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klosterängen 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 uppger, 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 HSB Brf Klosterängen 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yvonne Duvander  
Av föreningen vald revisor



**RB-HSB Brf Klosterängen i Lund**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 03 2024 10:11AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)


**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
6630F8AE00E3A  
MAJ 03 2024 10:11AM


**Deltagare****Marie Andersson (Skapare)****Yvonne Duvander (Esignatur)****Afrodita Cristea (Esignatur)****Registrerade händelser**

Apr 30 2024  
04:03PM Marie Andersson skickade dokumentet till deltagarna

Maj 02 2024  
06:43PM Yvonne Duvander granskade dokumentet:

Maj 03 2024  
09:58AM  YVONNE DUVANDER signerade dokumentet

Maj 03 2024  
10:10AM Afrodita Cristea granskade dokumentet:

Maj 03 2024  
10:11AM  AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet

Maj 03 2024  
10:11AM Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

