

# Brf. Klosters Fälad ÅRSREDOVISNING 2015



Foto: Karin Christansson

Brf. *Klosters  
Fälad*



**Brf. Klosters Fälad**  
**ÅRSREDOVISNING**  
**1.1 2015 - 31.12 2015**



## **DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA**

- a. Stämmans öppnande.
- b. Fastställande av röstlängd.
- c. Val av stämмоordförande.
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f. Val av rösträknare.
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i. Framläggande av revisorernas berättelse.
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k. Beslut om resultatdisposition.
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r. Val av valberedning.
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t. Stämmans avslutande.



# **Årsredovisning**

för

## **Bostadsrättsföreningen Klosters Fälad i Lund**

745000-2782

Räkenskapsåret

2015





Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klosters Fälad i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsen och övriga funktionärer

		<i>Utsedd av</i>	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
<b><i>Ordinarie styrelseledamöter</i></b>			
Jonas Carlqvist	Ordförande	Föreningen	2017
Albert Toth	Vice ordförande	Föreningen	2017
Margareta Lingärde	Sekreterare	Föreningen	2016
Annjeli Elvirsson	Ledamot	Föreningen	2016
Fredrik Haas	Ledamot	Föreningen	2017
Anders Johnsson	Ledamot	Föreningen	2017
Zeljko Santrac	Ledamot	Föreningen	2016
<b><i>Styrelsesuppleanter</i></b>			
Mats Bauman		Föreningen	2016
Christina Ericson		Föreningen	2016
Cecilia Ahnfelt		Föreningen	2016
Aida Hosseini		Föreningen	2016
Helene Jotoft		Föreningen	2016
<b><i>Ordinarie revisorer</i></b>			
Claes Berne	Föreningsrevisor	Stämman	
KPMG Revisionsbyrå	Auktoriserad Revisor	Stämman	
<b><i>Revisorssuppleanter</i></b>			
Arvid Nilsson	Revisorssuppleant	Stämman	
<b><i>Valberedning</i></b>			
Ann Perna	Samman kallade	Stämman	
Monica Knutsson		Stämman	
<b><i>Övriga förtroendevalda</i></b>			
Zeljko Santrac	Studieorganisatör		

### Firmateckning

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

## Fastigheter

Föreningen äger kv Vildgäsen 2-7, Väster2:5-7 och kv Väster 2:-11-12 och Gässlingen 1 i Lunds kommun med därpå uppförda 26 byggnader med 411 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 lokal upplåten med hyresrätt medan övriga är bostadsrättslokaler.

### Lägenhetsfördelning

1rok	2 rok	3rok	4rok
36	57	227	91

### Därtill kommer

Lokaler 12 st

Total Tomtarea 84 470 kvm

Total bostadsarea 32 815 kvm

Total lokal area 1 071 kvm

'Taxeringsvärde 2015-12-31 401 381 000

Varav mark 150 328 000

byggnad 251 053 000

Under året har föreningen sålt mark, ca 1 697 kvm till AF Bostäder för 5 210 000:- kr.  
Detta genererade en vinst på 1 581 000:- kr.

Samtidigt har man köpt mark av Lund kommun ca 16 438 kvm,(varav ca 7 810 kvm parkmark.)  
för 3 750 000:- kr.

Affären kan innebära ytterligare intäkter till Brf Klosters Fälad i framtiden.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 3 juni 2015. Styrelsen har hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

### Resultat och ställning /tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	25 070	24 858	24 688	23 556	22 832
Årets resultat	2 886	1 968	1 971	-659	123
Balansomslutning	231 096	226 597	224 877	75 385	75 828
Årsavg.nivå för bostäder, kr/kvm	554	554	545	527	507
Bränsletillägg, kr/kvm	142	142	142	136	132
Driftskostnad kr/kvm	376	303	357	363	338
Ränta, kr/kvm	35	55	65	66	35
Lån, kr/kvm	2029	2042	2042	2068	1984

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 då avgifterna sänktes med 1%.

Års- bränsleavgifterna uppgår i genomsnitt till 696 kr kvm/år.

Styrelsens ambition och målsättning är att eventuella höjningar av årsavgifterna understiger allmännyttans.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2015 har 48 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 47 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 115 865
årets vinst	2 886 274
	<b>4 002 139</b>
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	1 900 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	2 102 139
	<b>4 002 139</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1, 2, 3	25 020 581	24 834 300
Övriga intäkter		1 630 317	23 269
		<b>26 650 898</b>	<b>24 857 569</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-2 730 511	-3 544 698
Fastighetsavgift/skatt		-655 884	-583 997
Driftskostnader	5	-12 369 054	-10 280 561
Övriga kostnader	6	-1 003 027	-1 174 244
Personalkostnader	7	-227 739	-367 007
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-5 613 121	-5 186 097
		<b>-22 599 336</b>	<b>-21 136 604</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 051 562</b>	<b>3 720 965</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	23 368
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	32 626	57 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 197 913	-1 833 863
		<b>-1 165 287</b>	<b>-1 752 995</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 886 275</b>	<b>1 967 970</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 886 275</b>	<b>1 967 970</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 886 274</b>	<b>1 967 970</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	11, 12, 13, 14,		
Byggnader och mark	15	209 325 962	206 321 426
Byggnadsinventarier	16, 17	308 180	0
Inventarier, verktyg och installationer	16	605 412	230 962
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	7 890 480	6 601 252
		<b>218 130 034</b>	<b>213 153 640</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	100	100
		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>218 130 134</b>	<b>213 153 740</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		229 944	78 072
Aktuella skattefordringar	20	1 269	72 785
Övriga fordringar		0	60 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	415 806	394 243
		<b>647 019</b>	<b>605 103</b>
<i>Kassa och bank</i>	22	12 319 144	12 838 139
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 966 163</b>	<b>13 443 242</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>231 096 297</b>	<b>226 596 982</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	23		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		2 761 719	2 761 719
Uppskrivningsfond		144 577 000	148 206 000
Fond för yttre underhåll	24	3 800 000	1 900 000
		<b>151 138 719</b>	<b>152 867 719</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		1 115 865	-2 581 105
Årets resultat		2 886 274	1 967 970
		<b>4 002 139</b>	<b>-613 135</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>155 140 858</b>	<b>152 254 584</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	25	68 767 061	69 200 021
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-420 000	-420 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 347 061</b>	<b>68 780 021</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		420 000	420 000
Leverantörsskulder		3 774 681	2 189 256
Växelskulder		109 866	109 866
Aktuella skatteskulder		54 657	54 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	3 249 174	2 788 598
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 608 378</b>	<b>5 562 377</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>231 096 297</b>	<b>226 596 982</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>För egna skulder och avsättningar</i></b>			
Fastighetsinteckningar		72 895 000	70 543 000
		<b>72 895 000</b>	<b>70 543 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Avskrivningstider hänvisas till respektive not.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	18 169 646	18 155 972
Årsavgifter lokaler moms fria	886 029	886 729
Hysesintäker lokaler moms fria	285 395	295 335
Intäkter bilplatser	485 427	437 825
	<b>19 826 497</b>	<b>19 775 861</b>

## Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2015	2014
IT-avgifter	384 945	379 125
Inkassointäkter	2 753	8 460
Överlåtelseavgifter	54 426	3 330
Övriga rörelseintäkter	98 539	78 735
Påminnelse avgifter	49 318	23 269
Reavinst försäljning av mark	1 581 000	0
	<b>2 170 981</b>	<b>492 919</b>

## Not 3 Bränsleavgifter

	2015	2014
Debiterade uppvärmningskostnader bostäder	4 653 421	4 586 099
Debiterade uppvärmningskostnader lokaler	0	-2 690
	<b>4 653 421</b>	<b>4 583 409</b>

## Not 4 Reperationer och underhåll

	2015	2014
Material gemensamma utrymmen	-928 024	-299 928
Rep/underhåll bostadsrättslägenhet	0	-277 514
Rep/underhåll tvättutrustning	-15 743	-64 911
Rep/underhåll gemensamma utrymmen övrigt	-5 571	-116 087
Rep/underhåll va, sanitet	-240 710	-381 449
Rep/underhåll värme	-42 108	-412 104
Rep/underhåll ventilation	-29 869	-62 259
Rep/underhåll el	-46 439	-486 539
Rep/underhåll tele/TV/porttelefon	-20 729	-45 629
Rep/underhåll övriga installationer	-123 904	-174 403
Rep/underhåll huskropp	-19 085	-694 947
Rep/underhåll gårdar och grönanläggningar	-20 096	-428 525
Rep/underhåll övrigt	0	-74 778
Rep/underhåll hyreslägenhet	0	-25 625
Planerat underhåll	-1 165 406	0
	<b>-2 657 684</b>	<b>-3 544 698</b>



### Not 5 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsförsäkring	-244 453	-224 269
Ekonomisk förvaltning	-576 053	-388 690
Kabel TV/bredband	-570 675	-578 403
Ersättning till revisor	-90 100	-32 829
Fastighetsskötsel enligt avtal	-2 637 006	-2 975 346
Städning	-496 969	-672 173
Gångb. renhållning/snöröjning	-148 071	-209 724
Förbrukningsmaterial	-268 899	-134 618
Fordons- och maskinkostnader	-60	-150
Vatten och avlopp	-748 925	-799 526
Elkostnad	-1 623 225	-1 893 642
Värmekostnad	-4 067 793	-1 603 860
Soptömning	-594 187	-675 598
Övriga fastighetskostnader	-302 638	-91 733
	<b>-12 369 054</b>	<b>-10 280 561</b>

### Not 6 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Telefon och porto	-40 610	-28 074
Medlems- och föreningsavgifter	-250	-7 970
Köpta tjänster	-431 640	-362 769
Bankkostnader	-6 139	-12 333
Advokatkostnader	-111 094	-338 573
Holkenkväll	-56 515	-54 168
Övriga externa kostnader	-356 779	-370 357
	<b>-1 003 027</b>	<b>-1 174 244</b>

### Not 7 Personalkostnader

	2015	2014
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvode styrelse och valberedning	-171 250	-159 250
Revisionsarvoden internt	-13 000	-12 000
Arbetsgivaravgifter	-42 245	-53 809
Utbildning	-1 244	-139 511
Övr personlkostnader	0	-2 437
	<b>-227 739</b>	<b>-367 007</b>

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015	2014
Avskrivn byggnader	-478 808	-478 808
Avskrivn fastighetsförbättringar	-5 085 755	-1 866 409
Avskrivn standardförbättringar	0	-2 797 088
Avskrivn maskiner/inventarier	-7 500	-18 130
Avskrivning bilar	-41 058	-25 662
	<b>-5 613 121</b>	<b>-5 186 097</b>

### Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter	32 255	57 113
Ränteintäkter skatter och avgifter	371	387
	<b>32 626</b>	<b>57 500</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader fastighetslån	-1 197 730	-1 832 187
Räntekostnader levskulder	-183	-1 676
	<b>-1 197 913</b>	<b>-1 833 863</b>

### Not 11 Byggnad

Fastighet	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Stomme 80 år	15 295 677	1,25	10 779 920	191 196	10 971 116
Tak 40 år	1 580 619	2,50	1 153 481	39 515	1 192 996
Fasad 50 år	4 498 707	2,00	3 238 023	89 974	3 327 997
Installation 50 år	4 559 500	2,00	3 281 780	91 190	3 372 970
Byggnadsinventarier 67 år	2 978 881	1,50	2 114 315	44 683	2 158 998
Markinventarier 67 år	1 483 349	1,50	1 052 830	22 250	1 075 080
	<b>30 396 733</b>		<b>21 620 349</b>	<b>478 808</b>	<b>22 099 157</b>

År	2015-12-31	2014-12-31
Taxeringsvärden byggnader	250 706 000	250 706 000
Taxeringsvärden mark	148 779 000	148 779 000
Bokfört värde byggnad	8 297 576	8 776 384
	<b>407 782 576</b>	<b>408 261 384</b>

## Not 12 Mark

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Marken uppskriven till taxeringsvärdet via uppskrivningsfond i eget kapital.</b>		
Mark	149 249 930	149 126 000
	<b>149 249 930</b>	<b>149 126 000</b>

## Not 13 Energisparåtgärder

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Installationer 2011	29 350 759	5,00	5 868 369	1 467 538	7 335 907
Byggnadsinventarier 2011	4 166 400	5,00	814 390	208 320	1 022 710
Markinventarier 2011	4 166 400	5,00	814 390	208 320	1 022 710
Installationer 2012	3 980 417	5,00	597 063	199 021	796 084
Installationer 2013	482 821	5,00	48 282	24 141	72 423
	<b>42 146 797</b>		<b>8 142 494</b>	<b>2 107 340</b>	<b>10 249 834</b>

År	2015-12-31	2014-12-31
Bokfört värde energisparåtgärder	31 896 963	34 004 303
	<b>31 896 963</b>	<b>34 004 303</b>

### Not 14 Miljöförbättringar

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Markinventarier 2011	6 897 483	10,00	2 758 992	689 748	3 448 740
	<b>6 897 483</b>		<b>2 758 992</b>	<b>689 748</b>	<b>3 448 740</b>

År	2015-12-31	2014-12-31
Bokfört värde miljöförbättringar	3 448 743	4 138 491
	<b>3 448 743</b>	<b>4 138 491</b>

### Not 15 Ombyggnader

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Tvättstugor 2004	1 218 076	5,00	669 942	60 904	730 846
Gässlingen 1 2005	3 025 534	5,00	1 512 768	151 277	1 664 045
Fasad 2006	746 364	3,00	306 009	22 391	328 400
Badrum 2008	1 118 857	10,00	745 778	111 886	857 664
Bröstning 2001	2 494 290	5,00	1 371 859	124 714	1 496 573
Aptiten uteservering 2006	677 940	5,00	305 073	33 897	338 970
Bröstning 2007	219 531	5,00	87 813	10 977	98 790
Fasad 1993	892 018	3,00	900 939	26 761	927 700
Garage 2002	461 245	5,00	299 809	23 062	322 871
Ventilation 2001	1 250 000	5,00	687 500	62 500	750 000
Badrum 2006	867 144	10,00	780 429	86 714	867 143
Badrum 2007	1 260 266	10,00	1 008 214	126 027	1 134 241
Säkerhetsdörrar 1996	2 100 000	5,00	1 995 000	105 000	2 100 000
Bröstning 2005	2 238 051	5,00	1 119 026	111 903	1 230 929
Bröstning 2006	928 417	5,00	417 788	46 421	464 209
Bröstning 2008	2 259 458	5,00	790 811	112 973	903 784
Brytskydd 2013	33 516	10,00	6 704	3 352	10 056
Lokal kiosk/frisör 2013	144 106	10,00	28 820	14 410	43 230
Avskrivning tidigare år	19 106 822	3,00	18 253 330	573 215	18 826 545
Badrum 2014	580 250	10,00	58 025	58 025	116 050
Ombyggnad tak 2015	8 445 169	5,00	0	422 258	422 258
	<b>50 067 054</b>		<b>31 345 637</b>	<b>2 288 667</b>	<b>33 634 304</b>

År	2015-12-31	2014-12-31
Bokfört värde ombyggnader	16 432 750	10 276 248
	<b>16 432 750</b>	<b>10 276 248</b>

### Not 16 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 106 299	845 131
Inköp	423 008	261 168
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 529 307</b>	<b>1 106 299</b>
Ingående avskrivningar	-875 336	-831 544
Årets avskrivningar	-48 558	-43 792
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-923 894</b>	<b>-875 336</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>605 413</b>	<b>230 963</b>

### Not 17 Byggnadsinventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Inköp	308 180	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>308 180</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>308 180</b>	<b>0</b>

### Not 18 Pågående byggnation

	2015-12-31	2014-12-31
Pågående renovering tak	0	6 601 252
Renovering Doppingvägen 2	564 131	0
Passersystem	181 290	0
Studentlägenheter	379 870	0
Cykelgarage	4 827 977	0
Värmeprojekt	1 251 395	0
Parkering/Badrum	685 817	0
<b></b>	<b>7 890 480</b>	<b>6 601 252</b>

### Not 19 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Obligationer, värdepapper (spec)	100	100
<b></b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Not 20 Skattefordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordringar	0	71 887
Skattekonto	1 269	898
	<b>1 269</b>	<b>72 785</b>

## Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	256 181	244 453
Förutbetald kostnad kabel-tv	56 250	56 911
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	67 128	84 375
Förutbetald förvaltningskostnad	36 247	8 504
	<b>415 806</b>	<b>394 243</b>

## Not 22 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Handkassa	2 715	2 715
Affärskonto	8 223 977	8 775 228
E-Kapitalkonto	5 474	5 474
SBAB	4 086 978	4 054 723
	<b>12 319 144</b>	<b>12 838 140</b>

## Not 23 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivn. fond	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 761 719	148 206 000	1 900 000	-2 581 105	1 967 970
Uppl av uppskrivningsfond		-3 629 000		3 629 000	
Disposition av föregående års resultat:			1 900 000	67 970	-1 967 970
Årets resultat					2 886 275
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 761 719</b>	<b>144 577 000</b>	<b>3 800 000</b>	<b>1 115 865</b>	<b>2 886 275</b>

### Not 24 Fond för yttre underhåll

	2015-12-31	2014-12-31
Reservering enligt stämmobeslut	-3 800 000	-1 900 000
	<b>-3 800 000</b>	<b>-1 900 000</b>

### Not 25 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB 28461526	0,49	2016-05-28	2 677 875	2 735 775
SEB 19585506	0,48	2016-03-28	3 350 000	3 450 000
SEB 23145545	0,48	2016-03-28	3 356 640	3 356 640
SEB 24160440	2,76	2016-03-28	5 536 000	5 664 000
SEB 27101917	2,76	2016-03-28	2 535 000	2 595 000
SEB 16033197	1,58	2019-06-28	2 828 950	2 916 010
SEB 34225095	0,62	2016-10-28	15 000 000	15 000 000
SEB 3447811	2,89	2016-12-28	14 732 596	14 732 596
SEB 34225133	1,39	2017-10-28	15 000 000	15 000 000
SEB 35021744	0,49	2016-05-28	3 750 000	3 750 000
			<b>68 767 061</b>	<b>69 200 021</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			420 000	420 000

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	-22 374	-33 407
Upplupna för reparation och underhåll	-91 833	0
Upplupna elkostnader	-33 985	0
Upplupna värmekostnader	-627 488	-488 177
Upplupna kostnader för renhållning	-36 631	-43 527
Upplupna revisionsarvoden	-40 000	-40 000
Upplupna styrelsearvoden	-159 250	-159 250
Upplupna intern revisionsarvoden	-12 000	-12 000
Förutbetalda årsavgifter/hyror	-2 110 943	-1 650 200
Upplupna vattenkostnader	-19 581	-175 165
Upplupna brandskydd	-1 312	-70 676
Upplupna snöröjning	-28 803	-41 413
Upplupna sociala avgifter	-53 807	-53 807
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-11 167	-20 977
	<b>-3 249 174</b>	<b>-2 788 599</b>



Lund, 2016-04-20

  
Lund  
Jonas Carlqvist  
Ordförande

  
Albert Thoth

  
Margareta Lingärde

  
Annjeli Elvirsson

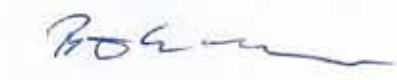
  
Zeljko Zantrac

  
Anders Johnsson

  
Fredrik Haas

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4-16

  
Claes Berne  
Revisor

  
Peter Cederblad, KPMG AB  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klosters Fälad i Lund för år 2015.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Klosters Fälad i Lunds finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klosters Fälad i Lund för år 2015.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### Uttalanden

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

Lund den 29 april 2016

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

Claes Berne

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansieras (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Foto: Karin Christansson