

Brf. Klosters Fälad ÅRSREDOVISNING 2018



Brf. *Klosters
Fälad*

Årsredovisning
för
**Bostadsrättsföreningen Klosters Fälad i
Lund**

745000-2782

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klosters Fälad i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Utsedd av</i>	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Aida Hosseini	Ordförande	Föreningen	2019
Petra Persson	Vice ordrdförande	Föreningen	2020
Margareta Lingärde	Sekreterare	Föreningen	2020
Jonas Carlqvist	Ledamot	Föreningen	2019
Mats Baumann	Ledamot	Föreningen	2019
Helen Jotoft	Ledamot	Föreningen	2019
Zeljko Santrac	Ledamot	Föreningen	2020
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Petra Klingberg		Föreningen	2019
Malin Ivarsson		Föreningen	2019
Cecilia Ahnfelt		Föreningen	2019
Ewa Klinkert		Föreningen	2019
Åke Rahlén		Föreningen	2019
<i>Ordinarie revisorer</i>			
Ulf Myllenberg	Föreningsrevisor	Stämman	
KPMG Revisionsbyrå	Auktoriserad Revisor	Stämman	
<i>Revisorssuppleanter</i>			
Angie Sanhueza	Revisorssuppleant	Stämman	
<i>Valberedning</i>			
Agneta Ljungberg	Samman kallade	Stämman	
Inger Lagergren		Stämman	
<i>Övriga förtroendevalda</i>			
Zeljko Santrac	Studieorganisatör		

Fastigheter

Föreningen äger kv Vildgåsen 2-7, Väster2:5-7 och kv Väster 2:-11-12 och Gässlingen 1 i Lunds kommun med därpå uppförda 26 byggnader med 412 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 6 lägenheter upplåtna som hyresrätt samt 1 övernattningsslägenhet. och 1 lokal är bostadsrättslokal medan övriga lokaler är upplåtna med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1rok	2 rok	3rok	4rok
44	57	227	91

Därtill kommer

Lokaler 8 st

Total Tomtarea

84 470 kvm

Total bostadsarea

33 159 kvm

Total lokal area

1 071 kvm

Taxeringsvärde 2018-12-31

482 149 000

Varav mark

215 258 000

byggnad

266 891 000

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 31/5 2018 . Styrelsen har hållit 12 st ordinarie protokollförda styrelsemöten samt 1 st extra styrelsemöte. Dessutom har man haft extra stämma den 4/12-18.

Resultat och ställning /(kr)

	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	26 096	25 472	25 544	25 070	24 858
Årets resultat	155	1 304	1 561	2 886	1 968
Balansomslutning	311 513	285 303	233 196	231 096	226597
Årsavg.nivå för bostäder, kr/kvm	558	551	554	554	554
Bränsletillägg, kr/kvm	139	139	136	142	142
Driftskostnad kr/kvm	426	398	389	376	303
Ränta, kr/kvm	35	22	29	35	55
Lån, kr/kvm	4 223	3 381	2 016	2 029	2 042 ₂

<u>Förändring eget kapital</u>	<u>Inbet ins</u>	<u>Uppskr fond</u>	<u>Underh fond</u>	<u>Bal res</u>	<u>Årets res</u>
Belopp vid årets ingång	-2.761.719	-144.577.000	-6.600.000	-2.763.228	-1.304.004
Disp föreg års resultat				-1.304.004	1.304.004
Avsättning yttre underhållsfond			-1.900.000	1.900.000	
Ianspråktagande av underhållsfond			1.900.000	-1.900.000	
Året resultat					-155.395
Belopp vid årets utgång	-2.761.719	-144.577.000	-6.600.000	-4.067.233	-155.395

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2%.
Års- bränsleavgifterna uppgår i genomsnitt till 688 kr kvm/år. Hyreslägenheternas hyra ökade med 2,5%
Styrelsens ambition och målsättning är att eventuella höjningar av årsavgifterna understiger allmännyttans.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2018 har 45 överlåtelse av bostadsrätter skett, varav 5st genom arv/gåva (föregående år 43 st).
Föreningen har 412 lgh upplupna med bostadsrätt och 6 st med hyresrätt samt 1 övernattning lgh. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade och hyreslgh uthyrda..

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 067 233
årets vinst	155 395
	4 222 628
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enl. stadgeenlig reservering	-1 900 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 900 000
i ny räkning överföres	
	4 222 628

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1, 2, 3		
Årsavgifter och hyror		26 096 208	25 472 044
		26 096 208	25 472 044
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 835 891	-1 671 051
Planerat underhåll		-148 197	-9 354
Fastighetsavgift/skatt		-655 884	-632 475
Driftskostnader	5	-14 585 314	-13 634 057
Övriga kostnader	6	-1 230 828	-1 261 671
Personalkostnader	7	-252 116	-259 735
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-6 024 090	-5 935 711
		-24 732 320	-23 404 054
Rörelseresultat		1 363 888	2 067 990
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 311	19 385
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 210 804	-783 371
		-1 208 493	-763 986
Resultat efter finansiella poster		155 395	1 304 004
Resultat före skatt		155 395	1 304 004
Årets resultat		155 395	1 304 004

2

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	11, 12, 13, 14,		
Byggnader och mark	15, 16	286 018 547	224 406 481
Inventarier, verktyg och installationer	16, 17	687 236	909 592
Byggnadsinventarier	16, 18	350 473	400 312
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16, 19	21 322 902	45 092 891
		308 379 158	270 809 276

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	100	100
		100	100

Summa anläggningstillgångar **308 379 258** **270 809 376**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		498 739	361 190
Aktuella skattefordringar	21	1 515	1 606
Övriga fordringar	22	24 304	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	211 624	408 279
		736 182	771 075

Kassa och bank **24** **2 560 946** **13 912 306**

Summa omsättningstillgångar **3 297 128** **14 683 381**

311 676 386 **285 492 757** ↗

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 761 719	2 761 719
Uppskrivningsfond		144 577 000	144 577 000
Fond för yttre underhåll	25	6 600 000	6 600 000
		153 938 719	153 938 719
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 067 233	2 763 229
Årets resultat		155 395	1 304 004
		4 222 628	4 067 233
Summa eget kapital		158 161 347	158 005 952
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	144 558 241	115 751 141
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 492 900	-582 960
Summa långfristiga skulder		143 065 341	115 168 181
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 492 900	582 960
Förskott från kunder		25 739	25 739
Leverantörsskulder		6 617 980	9 095 510
Växelskulder		109 866	109 866
Aktuella skatteskulder		118 423	84 494
Övriga skulder		0	-7 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	2 084 790	2 427 639
Summa kortfristiga skulder		10 449 698	12 318 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		311 676 386	285 492 757

12

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		155 395	1 304 004
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	6 024 090	5 935 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 179 485	7 239 715
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-137 550	-23 091
Förändring av kortfristiga fordringar		172 350	29 834
Förändring av leverantörsskulder		-2 477 530	4 821 602
Förändring av kortfristiga skulder		-300 244	-1 052 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 436 511	10 985 234
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	16	-43 593 972	-51 861 479
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-43 593 972	-51 861 479
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån minus amorterade lån	30	28 806 100	47 254 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		28 806 100	47 254 080
Årets kassaflöde		-11 351 361	6 377 835
Likvida medel vid årets början	31		
Likvida medel vid årets början		13 912 306	7 504 637
Likvida medel vid årets slut		2 560 945	13 912 306

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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	18 490 673	18 262 332
Årsavgifter lokaler moms fria	893 701	892 938
Hysesintäkter lokaler moms fria	232 337	227 587
Intäkter bilplatser	1 040 796	936 882
	20 657 507	20 319 739

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2018	2017
IT-avgifter	469 405	440 908
Inkassointäkter	17 250	16 920
Överlåtelseavgifter	47 730	31 080
Övriga rörelseintäkter	298 725	60 041
Påminnelse avgifter	0	125
	833 110	549 074

Not 3 Bränsleavgifter

	2018	2017
Debiterade uppvärmningskostnader bostäder	4 605 591	4 603 231
	4 605 591	4 603 231

Not 4 Reperationer och underhåll

	2018	2017
Material gemensamma utrymmen	-169 633	-45 740
Rep/underhåll bostadsrättslägenhet	-10 928	-43 887
Rep/underhåll tvättutrustning	-368 113	-158 488
Rep/underhåll gemensamma utrymmen övrigt	-60 047	-17 324
Rep/underhåll va, sanitet	-118 449	-140 670
Rep/underhåll värme	-21 039	-3 125
Rep/underhåll ventilation	-109 874	-187 938
Rep/underhåll el	-562 816	-42 357
Rep/underhåll tele/TV/porttelefon	0	-4 222
Rep/underhåll övriga installationer	-101 073	-98 209
Rep/underhåll huskropp	-24 313	-31 462
Rep/underhåll gårdar och grönanläggningar	-163 490	-13 804
Rep/underhåll övrigt	-38 309	-84 063
Planerat underhåll	-234 904	-856 873
Rep fritidslokal/gästlgh	-1 100	0
	-1 984 088	-1 728 162

Not 5 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsförsäkring	-238 914	-234 914
Ekonomisk förvaltning	-878 884	-747 100
Kabel TV/bredband	-674 068	-571 910
Ersättning till revisor	-64 700	-60 625
Fastighetsskötsel enligt avtal	-4 002 012	-3 218 564
Städning	-485 971	-468 630
Gångb. renhållning/snöröjning	-355 715	-276 574
Förbrukningsmaterial	-184 376	-167 371
Fordons- och maskinkostnader	-50	-50
Vatten och avlopp	-907 301	-1 024 165
Elkostnad	-1 535 941	-1 365 727
Värmekostnad	-4 431 530	-4 559 272
Soptömning	-530 635	-617 522
Övriga fastighetskostnader	-295 217	-325 055
	-14 585 314	-13 637 479

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Telefon och porto	-73 004	-75 306
Medlems- och föreningsavgifter	-250	-250
Köpta tjänster	-285 021	-235 243
Bankkostnader	-14 363	-9 535
Advokatkostnader	-621 425	-484 986
Holkenkväll	-45 581	-32 037
Övriga externa kostnader	-191 184	-373 134
	-1 230 828	-1 210 491

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvode styrelse och valberedning	-185 500	-182 700
Revisionsarvoden internt	-12 000	-12 000
Arbetsgivaravgifter	-54 616	-61 175
Utbildning	0	-3 860
	-252 116	-259 735

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivn byggnader	-478 809	-478 809
Avskrivn fastighetsförbättringar	-5 265 530	-5 228 501
Avskrivn maskiner/inventarier	-229 912	-177 076
Avskrivning bilar	-49 839	-51 325
	-6 024 090	-5 935 711

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter	2 402	19 382
Ränteintäkter skatter och avgifter	-91	3
	2 311	19 385

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader fastighetslån	-1 207 127	-779 027
Räntekostnader levskulder	-3 677	-4 344
	-1 210 804	-783 371

Not 11 Byggnad

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Fastighet					
Stomme 80 år	15 295 677	1,25	11 353 508	191 196	11 544 704
Tak 40 år	1 580 619	2,50	1 272 026	39 515	1 311 542
Fasad 50 år	4 498 707	2,00	3 507 945	89 974	3 597 919
Installation 50 år	4 559 500	2,00	3 555 350	91 190	3 646 540
Byggnadsinventarier 67 år	2 978 881	1,50	2 248 364	44 683	2 293 048
Markinventarier 67 år	1 483 349	1,50	1 119 580	22 250	1 141 831
	30 396 733		23 056 773	478 808	23 535 584

År	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärden byggnader	266 891 000	266 891 000	266 891 000
Taxeringsvärden mark	215 258 000	215 258 000	215 258 000
Bokfört värde byggnad	6 861 149	7 339 960	7 818 768

Not 12 Mark

	2018-12-31	2017-12-31
Marken uppskriven till taxeringsvärdet via uppskrivningsfond i eget kapital.		
Mark	149 249 930	149 249 930
	149 249 930	149 249 930

Not 13 Energisparåtgärder

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Installationer 2011	29 350 759	5,00	10 270 983	1 467 538	11 738 521
Byggnadsinventarier 2011	4 166 400	5,00	1 439 350	208 320	1 647 670
Markinventarier 2011	4 166 400	5,00	1 439 350	208 320	1 647 670
Installationer 2012	3 980 417	5,00	1 194 126	199 021	1 393 147
Installationer 2013	482 821	5,00	120 705	24 141	144 846
	42 146 797		14 464 514	2 107 340	16 571 854

År	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Bokfört värde energisparåtgärder	25 574 943	27 682 283	29 789 623
	25 574 943	27 682 283	29 789 623

Not 14 Miljöförbättringar

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Markinventarier 2011	6 897 483	10,00	4 828 237	689 748	5 517 985
	6 897 483		4 828 237	689 748	5 517 985

År	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Bokfört värde miljöförbättringar	1 379 498	2 069 247	2 758 995
	1 379 498	2 069 247	2 758 995

Not 15 Ombyggnader

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Tvättstugor 2004	1 218 076	5,00	852 654	60 904	913 558
Gässlingen 1 2005	3 025 534	5,00	1 966 599	151 277	2 117 876
Fasad 2006	746 364	3,00	373 182	22 391	395 573
Badrum 2008	1 118 857	10,00	1 081 436	37 421	1 118 857
Bröstning 2001	2 494 290	5,00	1 962 901	124 714	2 087 616
Aptiten uteservering 2006	677 940	5,00	406 764	33 897	440 661
Bröstning 2007	219 531	5,00	120 744	10 977	131 721
Fasad 1993	892 018	3,00	892 018	0	892 018
Garage 2002	461 245	5,00	368 996	23 062	392 058
Ventilation 2001	1 250 000	5,00	875 000	62 500	937 500
Badrum 2006	867 144	10,00	867 144	0	867 144
Badrum 2007	1 260 266	10,00	1 260 268	0	1 260 268
Säkerhetsdörrar 1996	2 100 000	5,00	2 100 000	0	2 100 000
Bröstning 2005	2 238 051	5,00	1 454 734	111 903	1 566 637
Bröstning 2006	928 417	5,00	557 051	46 421	603 472
Bröstning 2008	2 259 458	5,00	1 129 730	112 973	1 242 703
Brytskydd 2013	33 516	10,00	16 760	3 352	20 112
Lokal kiosk/frisör 2013	144 106	10,00	72 050	14 411	86 461
Avskrivning tidigare år	19 436 982	3,00	19 436 982	0	19 436 982
Badrum 2014	580 250	10,00	232 100	58 025	290 125
Ombyggnad tak 2015	8 445 169	5,00	1 266 775	422 258	1 689 033
Dränering Doppingv 2 2016	564 131	5,00	56 413	28 207	84 620
Passersystem 2016	181 290	5,00	18 130	9 065	27 195
Cykelgarage 2016	6 507 697	2,5	302 405	162 692	465 098
Badrum 2016	1 108 437	10	221 688	110 844	332 532
Studentlägenheter 2017	6 106 946	2	122 139	122 139	244 278
Parkeringsplatser 2017	11 232 925	2	224 659	224 659	449 317
Badrum 2017	228 600	10	22 860	22 860	45 720
Balkonger Balco mm 2018	65 529 575	1,25	0	409 560	409 560
Elbilsplatser 2018	625 073	2	0	3 125	3 125
Badrum 2018	581 228	10	0	58 123	58 123
Aptiten 2018	620 529	10	0	20 682	20 682
	143 683 645		38 262 182	2 468 442	40 730 625

År	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Bokfört värde ombyggnader	102 953 020	38 065 058	23 095 062
	102 953 020	38 065 058	23 095 062

2

Not 16 Investeringar i materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
Förändring av posten i balansräkningen	-37 569 883	-45 925 767
Årets avskrivningar enligt plan	-6 024 090	-5 935 711
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-43 593 973	-51 861 478

Under året förvärvades anläggningstillgångar för 43 593 972 kr varav 0 kr finansierades genom ett finansiellt leasingavtal.

Not 17 Byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	498 389	482 375
Inköp		16 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	498 389	498 389
Ingående avskrivningar	-98 077	-48 238
Årets avskrivningar	-49 839	-49 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 916	-98 077
Utgående redovisat värde	350 473	400 312

Not 18 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 283 999	1 754 579
Inköp	7 556	529 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 291 555	2 283 999
Ingående avskrivningar	-1 374 406	-1 146 005
Årets avskrivningar	-229 912	-228 401
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 604 318	-1 374 406
Utgående redovisat värde	687 237	909 593

Not 19 Pågående byggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Fasadbelysning	658 092	326 250
Passersystem	3 962 424	670 232
Värmeprojekt	4 881 737	3 402 781
Balkong inglasning	9 117 948	40 527 706
Restaurang Aptiten	0	165 922
Hus för alla	50 870	0
Fiberprojektet	2 651 831	0
	21 322 902	45 092 891

Not 20 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Obligationer, värdepapper (spec)	100	100
	100	100

Not 21 Skattefordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1 515	1 606
	1 515	1 606

Not 22 Övriga fordringar

Övriga f

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga fordringar	0	7 584
	0	7 584

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	211 624	0
Förutbetald projekt	0	408 279
	211 624	408 279

Not 24 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Affärskonto	2 530 253	8 666 235
E-Kapitalkonto	26 291	25 739
SBAB	2 402	5 218 332
Plusgiro	2 000	2 000
	2 560 946	13 912 306

Not 25 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Reservering enligt stämmobeslut	-6 600 000	-6 600 000
	-6 600 000	-6 600 000

Not 26 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB 28461526	0,65	2019-06-28	-2 504 175	-2 562 075
SEB 19585506	0,89	2020-03-28	-3 050 000	-3 150 000
SEB 23145545	0,89	2020-03-28	-3 296 700	-3 356 640
SEB 24160440	0,87	2019-03-28	-5 152 000	-5 280 000
SEB 27101917	0,87	2019-03-28	-2 355 000	-2 415 000
SEB 16033197	1,58	2019-06-28	-2 567 770	-2 654 830
SEB 34225095	0,90	2020-10-28	-15 000 000	-15 000 000
SEB 34478511	1,26	2020-12-28	-14 732 596	-14 732 596
SEB 34225133	1,22	2021-10-28	-15 000 000	-15 000 000
SEB 35021744	0,63	2019-05-28	-3 750 000	-3 750 000
SEB 40912320	1,39	2021-04-28	-9 650 000	-9 850 000
SEB 42605301	0,69	2019-10-28	-3 000 000	0
SH 170352	1,18	2022-09-30	-18 000 000	-18 000 000
SH 173577	0,96	2021-10-30	-19 500 000	-20 000 000
SH 195238	0,490	2019-03-12	-13 500 000	0
SH 210747	1,02	2022-06-01	-13 500 000	0
			-144 558 241	-115 751 141
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 492 900	-582 960

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	-86 567	-13 224
Upplupna elkostnader	0	-48 313
Upplupna revisionsarvoden	-50 000	-50 000
Upplupna styrelsearvoden	-185 500	-182 700
Upplupna intern revisionsarvoden	-12 000	-12 000
Förutbetalda årsavgifter/hyror	-1 637 586	-2 009 964
Upplupna sociala avgifter	-54 616	-61 175
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-58 522	0
	-2 084 791	-2 377 376

Not 28 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter Fastighetsinteckningar	147 895 000	147 895 000
	147 895 000	147 895 000

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar	6 024 090	5 935 711
	6 024 090	5 935 711

Not 30 Upptagna lån

	2018-12-31	2017-12-31
Upptagna lån	-30 000 000	-49 850 000
Amorterade lån	1 193 900	432 960
	-28 806 100	-49 417 040

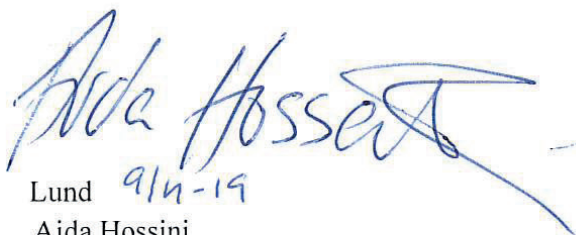
Not 31 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	2 560 946	13 912 306
	2 560 946	13 912 306

Betalda räntor

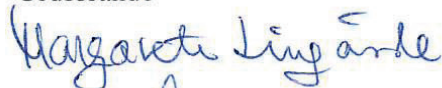
Under perioden betald ränta	1 210 804
Under perioden erhållen ränta	2 311

2



Lund 9/4-19

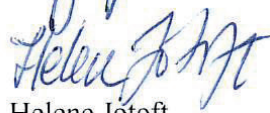
Aida Hossini
Ordförande



Margareta Lingärde



Zeljko Zantrac



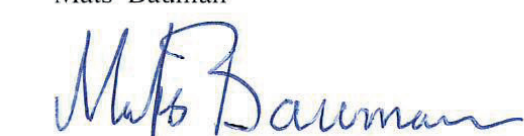
Helene Jötoft



Jonas Carlqvist

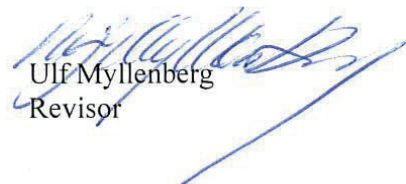


Petra Persson



Mats Bauman

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/4-19



Ulf Myllenberg
Revisor



Peter Cederblad, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klosters Fälad i Lund för år 2018.

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 2018 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klosters Fälad i Lund för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

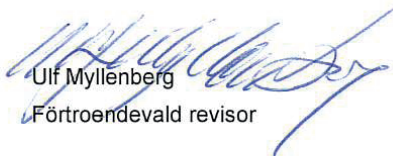
Lund den

9/4-19

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Ulf Myllenberg
Förtroendevald revisor

