

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Klosters Fälad i Lund

745000-2782

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klosters Fälad i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och övriga funktionärer

		<i>Utsedd av</i>	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>			
Aida Hosseini	Ordförande	Föreningen	2019
Annjeli Elvirsson	Vice ordrdförande	Föreningen	2018
Margareta Lingärde	Sekreterare	Föreningen	2018
Jonas Carlqvist	Ledamot	Föreningen	2019
Mats Baumann	Ledamot	Föreningen	2019
Helen Jotoft	Ledamot	Föreningen	2019
Zeljko Santrac	Ledamot	Föreningen	2018
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Petra Persson		Föreningen	2018
Malin Ivarsson		Föreningen	2018
Cecilia Ahnfelt		Föreningen	2018
Ewa Klinkert		Föreningen	2018
<i>Ordinarie revisorer</i>			
Ulf Myllenberg	Föreningsrevisor	Stämman	
KPMG Revisionsbyrå	Auktoriserad Revisor	Stämman	
<i>Revisorssuppleanter</i>			
Tomas Nilsson	Revisorssuppleant	Stämman	
<i>Valberedning</i>			
Anne G Perna	Samman kallade	Stämman	
Agneta Ljungberg			
Anders Johnsson		Stämman	
<i>Övriga förtroendevalda</i>			
Zeljko Santrac	Studieorganisatör ₂		

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 övernattninglägenhet. 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 8 juni 2017. Styrelsen har hållit 11 st ordinarie protokollförda styrelsemöten samt 1 st extra styrelsemöte.

Resultat och ställning /tkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	25 472	25 544	25 070	24 858	24 688
Årets resultat	1 114	1 561	2 886	1 968	1 971
Balansomslutning	285 303	233 196	231 096	226 597	224 877
Årsavg.nivå för bostäder, kr/kvm	551	554	554	554	545
Bränsletillägg, kr/kvm	139	136	142	142	142
Driftskostnad kr/kvm	398	389	376	303	357
Ränta, kr/kvm	22	29	35	55	65
Lån, kr/kvm	3 381	2 016	2 029	2 042	2 042

<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	-5.700.000	-2.102.139	-1.561.089
Disp föreg års resultat				-1.561.089	1.561.089
Avsättning yttre underhållsfond			-1.900.000	1.900.000	
Ianspråktagande av underhållsfond			1.000.000	-1.000.000	
Året resultat					-1.304.004
Belopp vid årets utgång	-2.761.719	-144.577.000	-6.600.000	-2.763.228	-1.304.004

Årsavgifter

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

Års- bränsleavgifterna uppgår i genomsnitt till 688 kr kvm/år.

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

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2017 har 39 överlåtelse av bostadsrätter skett, varav 10st 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	2 763 229
årets vinst	1 304 004
	4 067 233
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enl. stadgeenlig reservering	1 900 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-1 000 000
i ny räkning överföres	3 167 233
	4 067 233

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1, 2, 3	25 472 044	25 543 720
Årsavgifter och hyror		0	9 726
Övriga intäkter		25 472 044	25 553 446
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 671 051	-2 761 254
Planerat underhåll		-9 354	0
Fastighetsavgift/skatt		-632 475	-594 683
Driftskostnader	5	-13 634 057	-13 196 801
Övriga kostnader	6	-1 261 671	-836 991
Personalkostnader	7	-259 735	-216 437
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-5 935 711	-5 462 385
		-23 404 054	-23 068 551
Rörelseresultat		2 067 990	2 484 895
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	19 385	22 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-783 371	-946 567
		-763 986	-923 805
Resultat efter finansiella poster		1 304 004	1 561 090
Resultat före skatt		1 304 004	1 561 090
Årets resultat		1 304 004	1 561 089

Balansräkning **Not** **2017-12-31** **2016-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	11, 12, 13, 14,		
Byggnader och mark	15	224 406 481	212 495 481
Inventarier, verktyg och installationer	16	909 592	608 574
Byggnadsinventarier	17	400 312	434 137
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	45 092 891	11 345 317
		270 809 276	224 883 509

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	100	100
		100	100
Summa anläggningstillgångar		270 809 376	224 883 609

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		361 190	338 098
Aktuella skattefordringar	20	1 606	1 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	408 279	408 279
		771 075	747 980

<i>Kassa och bank</i>	22	13 912 306	7 504 637
-----------------------	----	------------	-----------

Summa omsättningstillgångar		14 683 381	8 252 617
------------------------------------	--	-------------------	------------------

285 492 757 **233 136 226**

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
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	23	6 600 000	5 700 000
		153 938 719	153 038 719
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 763 229	2 102 139
Årets resultat		1 304 004	1 561 089
		4 067 233	3 663 228
Summa eget kapital		158 005 952	156 701 947
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24, 25	115 751 141	68 334 101
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-582 960	-420 000
Summa långfristiga skulder		115 168 181	67 914 101
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		582 960	420 000
Förskott från kunder		25 739	0
Leverantörsskulder		9 095 510	4 273 908
Växelskulder		109 866	109 866
Aktuella skatteskulder		84 494	54 657
Övriga skulder		-7 584	-7 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	2 427 639	3 669 423
Summa kortfristiga skulder		12 318 624	8 520 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		285 492 757	233 136 226

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

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	18 262 332	17 972 147
Årsavgifter lokaler momsfria	892 938	895 811
Hysesintäkter lokaler momsfria	227 587	221 379
Intäkter bilplatser	936 882	938 287
	20 319 739	20 027 624

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2017	2016
IT-avgifter	440 908	422 119
Inkassointäkter	16 920	4 387
Överlåtelseavgifter	31 080	43 252
Övriga rörelseintäkter	60 041	446 950
Påminnelse avgifter	125	0
	549 074	916 708

Not 3 Bränsleavgifter

	2017	2016
Debiterade uppvärmningskostnader bostäder	4 603 231	4 599 389
Debiterade uppvärmningskostnader lokaler		0
	4 603 231	4 599 389

Not 4 Reperationer och underhåll

	2017	2016
Material gemensamma utrymmen	-45 740	-15 563
Rep/underhåll bostadsrättslägenhet	-43 887	-49 271
Rep/underhåll tvättutrustning	-158 488	-59 994
Rep/underhåll gemensamma utrymmen övrigt	-17 324	-8 307
Rep/underhåll va, sanitet	-140 670	-661 357
Rep/underhåll värme	-3 125	-149 921
Rep/underhåll ventilation	-187 938	-312 009
Rep/underhåll el	-42 357	-178 250
Rep/underhåll tele/TV/porttelefon	-4 222	-15 982
Rep/underhåll övriga installationer	-98 209	-597 092
Rep/underhåll huskropp	-31 462	-73 009
Rep/underhåll gårdar och grönanläggningar	-13 804	-121 151
Rep/underhåll övrigt	-84 063	-26 130
Planerat underhåll	-856 873	-493 218
	-1 728 162	-2 761 254

Not 5 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsförsäkring	-234 914	-256 181
Ekonomisk förvaltning	-747 100	-545 082
Kabel TV/bredband	-571 910	-620 955
Ersättning till revisor	-60 625	-74 032
Fastighetsskötsel enligt avtal	-3 218 564	-3 362 770
Städning	-468 630	-457 889
Gångb. renhållning/snröjning	-276 574	-270 098
Förbrukningsmaterial	-167 371	-114 273
Fordons- och maskinkostnader	-50	-50
Vatten och avlopp	-1 024 165	-829 141
Elkostnad	-1 365 727	-791 889
Värmekostnad	-4 559 272	-4 743 667
Soptömning	-617 522	-612 257
Övriga fastighetskostnader	-325 055	-518 517
	-13 637 479	-13 196 801

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Telefon och porto	-75 306	-25 677
Medlems- och föreningsavgifter	-250	-250
Köpta tjänster	-235 243	-176 346
Bankkostnader	-9 535	-11 933
Advokatkostnader	-484 986	-236 603
Holkenkväll	-32 037	-83 280
Övriga externa kostnader	-373 134	-302 902
	-1 210 491	-836 991

Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvode styrelse och valberedning	-182 700	-157 923
Revisionsarvoden internt	-12 000	-12 000
Arbetsgivaravgifter	-61 175	-46 514
Utbildning	-3 860	0
	-259 735	-216 437

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivn byggnader	-478 809	-478 808
Avskrivn fastighetsförbättringar	-5 228 501	-4 761 466
Avskrivn maskiner/inventarier	-177 076	-48 238
Avskrivning bilar	-51 325	-173 873
	-5 935 711	-5 462 385

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter	19 382	22 428
Ränteintäkter skatter och avgifter	3	334
	19 385	22 762

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader fastighetslån	-779 027	-946 567
Räntekostnader levskulder	-4 344	0
	-783 371	-946 567

Not 11 Byggnad

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Stomme 80 år	15 295 677	1,25	11 162 312	191 196	11 353 508
Tak 40 år	1 580 619	2,50	1 232 511	39 515	1 272 026
Fasad 50 år	4 498 707	2,00	3 417 971	89 974	3 507 945
Installation 50 år	4 559 500	2,00	3 464 160	91 190	3 555 350
Byggnadsinventarier 67 år	2 978 881	1,50	2 203 681	44 683	2 248 364
Markinventarier 67 år	1 483 349	1,50	1 097 330	22 250	1 119 580
	30 396 733		22 577 965	478 808	23 056 773

År	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Taxeringsvärden byggnader	266 891 000	266 891 000	250 706 000
Taxeringsvärden mark	215 258 000	215 258 000	148 779 000
Bokfört värde byggnad	7 339 960	7 818 768	8 776 384
	489 488 960	489 967 768	408 261 384

Not 12 Mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	8 803 445	1 467 538	10 270 983
Byggnadsinventarier 2011	4 166 400	5,00	1 231 030	208 320	1 439 350
Markinventarier 2011	4 166 400	5,00	1 231 030	208 320	1 439 350
Installationer 2012	3 980 417	5,00	995 105	199 021	1 194 126
Installationer 2013	482 821	5,00	96 564	24 141	120 705
	42 146 797		12 357 174	2 107 340	14 464 514

År	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Bokfört värde energisparåtgärder	27 682 283	29 789 623	31 896 963
	27 682 283	29 789 623	31 896 963

Not 14 Miljöförbättringar

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Markinventarier 2011	6 897 483	10,00	4 138 488	689 748	4 828 236
	6 897 483		4 138 488	689 748	4 828 236

År	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Bokfört värde miljöförbättringar	2 069 247	2 758 995	3 448 743
	2 069 247	2 758 995	3 448 743

Not 15 Ombyggnader

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Tvättstugor 2004	1 218 076	5,00	791 750	60 904	852 654
Gässlingen 1 2005	3 025 534	5,00	1 815 322	151 277	1 966 599
Fasad 2006	746 364	3,00	350 791	22 391	373 182
Badrum 2008	1 118 857	10,00	969 550	111 886	1 081 436
Bröstning 2001	2 494 290	5,00	1 838 187	124 714	1 962 901
Aptiten uteservering 2006	677 940	5,00	372 867	33 897	406 764
Bröstning 2007	219 531	5,00	109 767	10 977	120 744
Fasad 1993	892 018	3,00	892 018	0	892 018
Garage 2002	461 245	5,00	345 933	23 062	368 995
Ventilation 2001	1 250 000	5,00	812 500	62 500	875 000
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	1 342 832	111 903	1 454 735
Bröstning 2006	928 417	5,00	510 630	46 421	557 051
Bröstning 2008	2 259 458	5,00	1 016 757	112 973	1 129 730
Brytskydd 2013	33 516	10,00	13 408	3 352	16 760
Lokal kiosk/frisör 2013	144 106	10,00	57 640	14 410	72 050
Avskrivning tidigare år	19 436 982	3,00	19 106 822	330 160	19 436 982
Badrum 2014	580 250	10,00	174 075	58 025	232 100
Ombyggnad tak 2015	8 445 169	5,00	844 516	422 258	1 266 774
Dränering Doppingv 2 2016	564 131	5,00	28 207	28 207	56 414
Passersystem 2016	181 290	5,00	9 065	9 065	18 130
Cykelgarage 2016	6 507 697	2,5	139 714	162 692	302 406
Badrum 2016	1 108 437	10	110 844	110 844	221 688
Studentlägenheter	6 106 946	2	0	122 139	122 139
Parkeringsplatser	11 232 925	2	0	224 659	224 659
Badrum 2017	228 600	10	0	22 860	22 860
	76 327 240		35 880 607	2 381 576	38 262 183

År	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Bokfört värde ombyggnader	38 065 058	23 095 062	16 432 750
	38 065 058	23 095 062	16 432 750

Not 16 Byggnadsinventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	482 375	308 180
Inköp	16 014	174 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	498 389	482 375
Ingående avskrivningar	-48 238	0
Årets avskrivningar	-49 839	-48 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 077	-48 238
Utgående redovisat värde	400 312	434 137

Not 17 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 754 579	1 529 307
Inköp	529 420	225 272
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 283 999	1 754 579
Ingående avskrivningar	-1 146 005	-923 894
Årets avskrivningar	-228 401	-222 111
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 374 406	-1 146 005
Utgående redovisat värde	909 593	608 574

Not 18 Pågående byggnation

	2017-12-31	2016-12-31
Fasadbelysning	326 250	0
Passersystem	670 232	0
Studentlägenheter	0	4 129 164
Värmeprojekt	3 402 781	2 836 531
Parkering	0	3 847 569
Balkong inglasning	40 527 706	377 628
Restaurang Aptiten	165 922	154 425
45 092 891	11 345 317	

Not 19 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Obligationer, värdepapper (spec)	100	100
100	100	100

Not 20 Skattefordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	1 606	1 603
	1 606	1 603

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalad fastighetsförsäkring	0	0
Förutbetalad kostnad kabel-TV	0	6 331
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	0	84 375
Förutbetalad förvaltningskostnad	0	12 782
Förutbetalad projektering Nya parkeringsplatser	0	304 791
	0	408 279

Not 22 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Affärskonto	8 666 235	3 387 757
E-Kapitalkonto	25 739	5 474
SBAB	5 218 332	4 109 406
Plusgiro	2 000	2 000
	13 912 306	7 504 637

Not 23 Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Reservering enligt stämmobeslut	-6 600 000	-5 700 000
	-6 600 000	-5 700 000

Not 24 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB 28461526	0,69	2018-05-28	-2 562 075	-2 619 975
SEB 19585506	0,70	2018-03-28	-3 150 000	-3 250 000
SEB 23145545	0,70	2018-03-28	-3 356 640	-3 356 640
SEB 24160440	0,87	2019-03-28	-5 280 000	-5 408 000
SEB 27101917	0,87	2019-03-28	-2 415 000	-2 475 000
SEB 16033197	1,58	2019-06-28	-2 654 830	-2 741 890
SEB 34225095	0,42	2018-10-28	-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	0,69	2018-05-28	-3 750 000	-3 750 000
SEB 40912320	1,39	2021-04-28	-9 850 000	0
			-77 751 141	-68 334 101
Kortfristig del av långfristig skuld			-582 960	-420 000

Not 25 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån till Handelsbanken. Fungerar som byggnadskreditiv tills balkongprojektet är färdigt.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek AB 170352	1,18	2022-09-30	-18 000 000	0
Stadshypotek AB 173577	0,96	2021-10-30	-20 000 000	0
			-38 000 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	-13 224	-13 341
Upplupna för reparation och underhåll	0	0
Upplupna elkostnader	-48 313	-56 155
Upplupna värmekostnader	0	-657 339
Upplupna kostnader för renhållning	0	-38 140
Upplupna revisionsarvoden	-50 000	-40 000
Upplupna styrelsearvoden	-182 700	-159 250
Upplupna intern revisionsarvoden	-12 000	-12 000
Förutbetalda årsavgifter/hyror	-2 009 964	-2 148 729
Upplupna vattenkostnader	0	-2 573
Upplupna brandskydd	0	-2 343
Upplupna snöröjning	0	-81 164
Upplupna sociala avgifter	-61 175	-53 807
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna konsultarvoden projekten	0	-377 581
Upplupet Advokatarvode	0	-27 000
	-2 377 376	-3 669 422


Not 27 Eventualförpliktelser

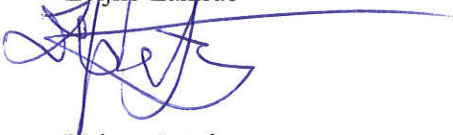
	2017-12-31	2016-12-31
Eventualförpliktelser		0
Ställda säkerheter Fastighetsinteckningar	147 895 000	70 543 000
	147 895 000	70 543 000

⁰⁵⁻⁰²
Lund 2018-04-

Aida Hossini
Ordförande


Margareta Lingärde


Zeljko Santrac


Helene Jotoft



Jonas Carlqvist


Annjeli Elvirsson


Mats Bauman



Vår revisionsberättelse har lämnats ^{2/5-18}



Ulf Myllenberg
Revisor



Peter Cederblad, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klosters Fälad för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 på fel, 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 fel, 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 revisionsd 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 Fälåd för år 2017 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 auktoriserad revisor 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.

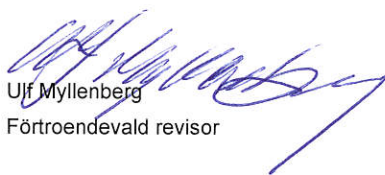
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 2 maj 2018

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Ulf Myllenberg
Förtroendevald revisor