

Brf. Klosters Fälad ÅRSREDOVISNING 2013



*Brf. Klosters
Fälad*

Brf. Klosters Fälad
ÅRSREDOVISNING
1.1 2013 - 31.12 2013

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a. Stämmans öppnande.
- b. Fastställande av röstlängd.
- c. Val av stämмоordförande.
- d. Val av stämमosekreterare.
- 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 förekommande fall val av styrelseordförande.
- p. Val av styrelseledamörer 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

BRF Klosters Fälad

745000-2782

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper	7
Revisionsberättelse	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Klosters Fälad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Jonas Carlqvist	Ordförande	Föreningen	2015
Albert Toth	Vice ordförande	Föreningen	2015
Margareta Lingärde	Sekreterare	Föreningen	2014
Ulf Myllenberg *	Ledamot	Föreningen	2014
Monica Keidser	Ledamot	Föreningen	2015
Fredrik Haas	Ledamot	Föreningen	2015
Anders Johnsson	Ledamot**		

* avgick 2013-12-27

** tillträde som ordinarie 1 jan 2014

Styrelsesuppleanter

Anders Johnsson	Föreningen	2014
Christina Ericson	Föreningen	2014
Zeljko Santrac ***	Föreningen	2014
Christophe Viala	Föreningen	2014
Annjeli Elvirsson	Föreningen	2014
Mats Baumann	Föreningen	2014

*** inträder i Ulf Myllenberg's ställe när beslut tas.

Ordinarie revisorer

Claes Berne	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG Rev.byrå	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Arvid Nilsson	Revisorsuppleant	Stämman
---------------	------------------	---------

Valberedning

Ann Perna	Sammanställande	Stämman
Monica Knutsson		

Studieorganisatör

Zeljko Santrac		Stämman
----------------	--	---------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

Lokaler
12

Total tomtarea:	69 729 kvm
Total bostadsarea:	32 815 kvm
Total lokalarea:	1 071 kvm
Årets taxeringsvärde	401 381 tkr
Föregående års taxeringsvärde	344 274 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protectur Försäkring.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Söderlindh & Jeppsson har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll och reparationer för 2 129 (3 336) tkr. Underhålls- och reparationskostnaderna specificeras i not 5 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 10 juni 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	24 688	23 566	22 832	22 514	22 115
Årets resultat	1 971	- 659	123	1 132	- 889
Balansomslutning	224 877	75 385	75 828	37 992	36 882
Årsavg.nivå för bostäder, kr/kvm	545	527	507	498	491
Bränsletillägg, kr / kvm	142	136	132	129	127
Driftskostnad, kr / kvm	357	363	338	414	389
Ränta, kr / kvm	65	66	35	12	15
Lån, kr / kvm	2 042	2 068	1 984	959	1 014

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 4 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2014 har styrelsen beslutat om en avgiftsökning med 1,5 %. Års- och bränsleavgifterna uppgår i genomsnitt till 695 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2013 har 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 38 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 651 612
Årets resultat	<u>1 970 507</u>
Summa över/underskott	- 681 105

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	<u>- 1 900 000</u>
Att balansera i ny räkning	- 2 581 105

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	19 481 083	18 774 167
Hyses- och avgiftsbortfall	2	0	-15 785
Bränsleavgifter	3	4 651 106	4 470 548
Övriga förvaltningsintäkter	4	556 077	336 960
		24 688 266	23 565 891
Rörelsens kostnader			
Underhåll och reparationer	5	-2 128 553	-3 336 106
Fastighetsavgift/skatt		-581 120	-591 326
Driftskostnader	6	-12 096 896	-12 333 113
Övriga kostnader	7	-405 712	-484 541
Personalkostnader	8	-213 403	-267 071
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	-5 124 781	-4 988 055
		-20 550 465	-22 000 212
Rörelseresultat		4 137 801	1 565 679
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiellaanläggningstillgångar		20 828	25 400
Ränteintäkter och liknande poster	10	4 475	2 502
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 192 597	-2 252 807
		-2 167 294	-2 224 905
Resultat efter finansiella poster		1 970 507	-659 226
Resultat före skatt		1 970 507	-659 226
Årets resultat		1 970 507	-659 226
Tillägg till resultaträkningen enligt styrelsens förslag till resultatdisposition			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 1 900 000	- 1 900 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		<u>0</u>	<u>1 900 000</u>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		-1 900 000	0
<i>Resultat efter fondförändring</i>		70 507	- 659 226

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	12, 13, 14, 15,		
Byggnader och mark	16, 17	210 883 481	67 134 335
Maskiner och inventarier	18	13 587	21 072
Pågående byggnation och förskott	19	6 601 252	5 466 188
		217 498 320	72 621 595
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	20	254 100	254 100
Summa anläggningstillgångar		217 752 420	72 875 695
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 605	10 920
Övriga fordringar		38 189	44 701
Skattefordringar	21	75 275	110 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	710 379	1 080 757
		833 448	1 246 814
Kassa och bank	23	6 290 882	1 262 512
Summa omsättningstillgångar		7 124 330	2 509 326
SUMMA TILLGÅNGAR		224 876 750	75 385 021

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 761 719	2 761 719
Uppskrivningsfond		148 206 000	0
		150 967 719	2 761 719
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 651 612	-1 992 386
Avsättning till underhållsfond		0	-1 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	1 900 000
Årets resultat		1 970 507	-659 226
		-681 105	-2 651 612
Summa eget kapital		150 286 614	110 107
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	51
Fastighetslån	25	69 199 981	69 632 941
Summa långfristiga skulder		69 199 981	69 632 992
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		433 000	433 000
Leverantörsskulder		2 138 721	2 462 586
Medlemmarnas reparationsfond		109 866	109 866
Skatteskulder		54 657	54 657
Övriga kortfristiga skulder		43 153	38 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	2 610 757	2 542 983
Summa kortfristiga skulder		5 390 154	5 641 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		224 876 750	75 385 021
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		74 159 000	74 159 000
		74 159 000	74 159 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Därutöver erlagger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande det lägsta av 1 210 (1 365) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	17 898 802	17 304 864
Årsavgifter lokaler moms fria	874 206	887 608
Hysesintäkter lokaler moms fria	290 849	290 571
Intäkter bilplatser	417 226	291 124
	19 481 083	18 774 167

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

	2013	2012
Hyres- och avgiftsbortfall lokal momsfritt	0	-1 850
Hyres- och avgiftsbortfall p-platser	0	-13 935
	0	-15 785

Not 3 Bränsleavgifter

	2013	2012
Debiterade uppvärmningskostnader	4 647 518	4 468 755
Deb. uppvärmningskostnader lokal	3 588	1 794
	4 651 106	4 470 549

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	2013	2012
IT-avgifter	373 875	289 150
Övriga lokalintäkter	0	644
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	211	-393
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	350
Inkassointäkter	3 570	2 180
Överlåtelseavgifter	54 792	18 700
Övriga rörelseintäkter	0	26 329
Försäkringsersättning	123 629	0
	556 077	336 960

Not 5 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Material gemensamma utrymmen	887 855	841 864
Rep/underhåll bostadsrättslägenhet	105 967	60 629
Rep/underhåll vattenskador	112 132	40 884
Rep/underhåll tvättutrustning	134 486	58 052
Rep/underhåll gemensam utrymme övrigt	0	362 465
Rep/underhåll Va, sanitet	145 746	309 852
Rep/underhåll Värme	154 865	66 679
Rep/underhåll Ventilation	12 800	280 138
Rep/underhåll El	120 562	56 717
Rep/underhåll Tele/TV/Porttelefon	13 989	11 295
Rep/underhåll övriga installationer	62 556	56 423
Rep/underhåll huskropp	83 035	65 667
Rep/underhåll gårdar och grönanläggningar	147 080	883 220
Rep/underhåll övrigt	147 480	242 221
Rep/underhåll lokal	0	0
	2 128 553	3 336 106

Not 6 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsförsäkring	161 383	146 606
Ekonomisk förvaltning	375 947	765 264
Kabel TV / bredband	620 044	605 599
IT-kostnader	0	199 451
Juridiska kostnader	0	450
Ersättning till revisor	34 897	45 615
Fastighetsskötsel enligt avtal	3 761 954	3 747 725
Trädgårdsskötsel	0	607
Rabatt/återbäring från RB	0	-7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	11 388	15 872
Städning	1 109 117	1 157 975
Gångb. renhåll/snöröjning	256 329	359 926
Förbrukningsmaterial	119 945	142 926
Fordons- och maskinkostnader	0	5 212
Vatten och avlopp	682 344	509 229
Elkostnad	2 162 548	2 055 666
Värmekostnad	1 632 124	1 812 344
Soptömning	747 666	743 663
Övriga fastighetskostnader	421 210	26 183
	12 096 896	12 333 113

Not 7 Övriga kostnader

	2013	2012
Telefon och porto	15 525	35 664
Medlems- och föreningsavgifter	20 449	16 730
Köpta tjänster	68 306	38 129
Bankkostnader	9 592	5 900
Advokatkostnader	62 250	97 533
Holkenkväll	58 315	30 128
Övriga externa kostnader	171 275	259 013
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	1 444
	405 712	484 541

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013	2012
Arvode styrelse och valberedning	158 750	177 800
Revisionsarvode internt	11 000	10 700
Arbetsgivaravgifter	43 153	78 571
Övriga personalkostnader	500	0
	213 403	267 071

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2013	2012
Avskrivn byggnader	478 808	455 951
Avskrivn fastighetsförbättringar	1 790 622	1 818 466
Avskrivn markanläggning	33 016	33 016
Avskrivning standardförbättringar	2 814 850	2 673 137
Avskrivningar maskiner/inv	7 485	7 485
	5 124 781	4 988 055

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

	2013	2012
Ränteintäkter	4 249	2 502
Ränteintäkter skatter o avgifter	226	0
	4 475	2 502

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

	2013	2012
Räntekostnader, fastighetslån	2 191 063	2 248 618
Räntekostnader levskulder	1 534	4 189
	2 192 597	2 252 807

Not 12 Byggnad

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Fastighet					
Stomme 80 år	15 295 677	1,25	10 397 528	191 196	10 588 724
Tak 40 år	1 580 619	2,50	1 074 451	39 515	1 113 966
Fasad 50 år	4 498 707	2,00	3 058 075	89 974	3 148 049
Installation 50 år	4 559 500	2,00	3 099 400	91 190	3 190 590
Byggnadsinventarier 67 år	2 978 881	1,5	2 024 949	44 683	2 069 632
Markinventarier 67 år	1 483 349	1,5	1 008 330	22 250	1 030 580
	30 396 733		20 662 733	478 808	21 141 541

År	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärden byggnader	252 255 000	228 016 000
Taxeringsvärden mark	149 126 000	116 258 000
Bokfört värde byggnad	9 255 192	9 733 999

Not 13 Mark

Marken uppskriven till taxeringsvärdet via uppskrivningsfond i eget kapital.

	2013-12-31	2012-12-31
Mark	149 126 000	920 000
	149 126 000	920 000

Not 14 Energisparåtgärder

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Installationer 2011	29 350 759	5,00	2 933 293	1 467 538	4 400 831
Byggnadsinventarier 2011	4 166 400	5,00	397 750	208 320	606 070
Markinventarier 2011	4 166 400	5,00	397 750	208 320	606 070
Installationer 2012	3 980 417	5,00	199 021	199 021	398 042
Installationer 2013	482 821	5,00	0	24 141	24 141
	42 146 797		3 927 814	2 107 340	6 035 154

År	2013-12-31	2012-12-31
Bokfört värde energisparåtgärder	36 111 643	38 218 983

Not 15 Miljöförbättringar

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Markinventarier 2011	6 897 483	10,00	1 379 496	689 748	2 069 244
	6 897 483		1 379 496	689 748	2 069 244
År			2013-12-31	2012-12-31	
Bokfört värde Miljöförbättringar			4 828 239	5 517 987	

Not 16 Ombyggnader

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Tvättstugor, 2004	1 218 076	5,00	548 134	60 904	609 038
Gässlingen 1, 2005	3 025 534	5,00	1 210 214	151 277	1 361 491
Fasad, 2006	746 364	3,00	261 227	22 391	283 618
Badrum, 2008	1 118 857	10,00	522 006	111 886	633 892
Bröstning, 2001	2 494 290	5,00	1 122 431	124 714	1 247 145
Aptiten uteservering, 2006	677 940	5,00	237 279	33 897	271 176
Bröstning, 2007	219 531	5,00	65 859	10 977	76 836
Fasad, 1993	892 018	3,00	847 417	26 761	874 178
Garage, 2002	461 245	5,00	253 685	23 062	276 747
Ventilation, 2001	1 250 000	5,00	562 500	62 500	625 000
Badrum, 2006	867 144	10,00	607 001	86 714	693 715
Badrum, 2007	1 260 266	10,00	756 160	126 027	882 187
Säkerhetsdörrar, 1996	2 100 000	5,00	1 785 000	105 000	1 890 000
Bröstning, 2005	2 238 051	5,00	895 220	111 903	1 007 123
Bröstning, 2006	928 417	5,00	324 946	46 421	371 367
Bröstning, 2008	2 259 458	5,00	564 865	112 973	677 838
Brytskydd 2013	33 516	10	0	3 352	3 352
Lokal kiosk/frisör 2013	144 106	10	0	14 410	14 410
Avskrivning tidigare år	19 106 822	3	17 106 900	573 215	17 680 115
	41 041 635		27 670 844	1 808 384	29 479 228
År			2013-12-31	2012-12-31	
Bokfört värde Ombyggnader			11 562 408	13 193 171	

Not 17 Markanläggning

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Markanläggningar	330 160	10	297 144	33 016	330 160
	330 160		297 144	33 016	330 160

Not 18 Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	845 131	831 542
Inköp	0	13 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	845 131	845 131
Ingående avskrivningar	-824 059	-816 574
Årets avskrivningar	-7 485	-7 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-831 544	-824 059
Utgående redovisat värde	13 587	21 072

Not 19 Pågående byggnation

	2013-12-31	2012-12-31
Pågående renovering tak	6 601 252	5 466 188
	6 601 252	5 466 188

Not 20 Långfristiga värdepappersinnehav

	2013-12-31	2012-12-31
508 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	254 000	254 000
Obligationer, värdepapper (spec)	100	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	254 100	254 100
Utgående redovisat värde	254 100	254 100

Not 21 Skattefordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordringar	74 764	110 151
Skattekonto	511	285
	75 275	110 436

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda fastighetsskötsel	312 811	0
Förutbetalda fastighetsförsäkring	224 268	0
Förutbetalda kostnad kabel-tv	56 911	112 088
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	84 375	84 375
Förutbetalda förvaltningskostnad	32 014	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	506 208
Återbetalning Lunds Energi	0	378 086
	710 379	1 080 757

Not 23 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Handkassa	6 327	0
Affärskonto	5 279 740	1 260 107
E-kapitalkonto	1 004 815	2 405
	6 290 882	1 262 512

Not 24 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivn. fond	Underhåll-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 761 719	0	0	-1 992 386	-659 226
Avsättning till underhållsfond		145 206 000			
Disposition av föregående års resultat:				-659 226	659 226
Årets resultat					1 774 398
Belopp vid årets utgång	2 761 719	145 206 000	0	-2 651 612	1 774 398

Not 25 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Lån SEB Bolån	70 065 981	70 498 941
Avgår nästa års amortering	-433 000	-433 000
	69 632 981	70 065 941

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,35%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	3,13	2015-05-28	2 851 575	57 900	2 793 675
SEB BOLÅN AB	4,15	2014-03-28	3 650 000	100 000	3 550 000
SEB BOLÅN AB	4,15	2014-03-28	3 356 640	0	3 356 640
SEB BOLÅN AB	2,76	2016-03-28	5 920 000	128 000	5 792 000
SEB BOLÅN AB	2,76	2016-03-28	2 715 000	60 000	2 655 000
SEB BOLÅN AB	3,43	2015-06-28	3 090 130	87 060	3 003 070
SEB BOLÅN AB	2,15	2014-10-28	15 000 000	0	15 000 000
SEB BOLÅN AB	2,89	2016-12-28	14 732 596	0	14 732 596
SEB BOLÅN AB	3,21	2014-10-28	15 000 000	0	15 000 000
SEB BOLÅN AB	3,38	2014-05-28	3 750 000	0	3 750 000
			70 065 941	432 960	69 632 981

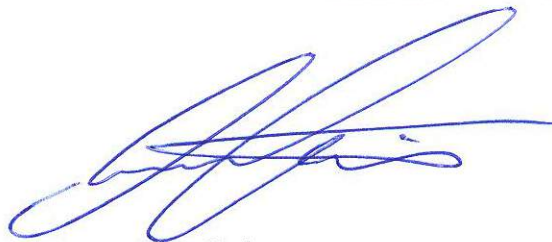
Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	35 876	46 944
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 192	0
Upplupna elkostnader	239 428	242 355
Upplupna värmekostnader	165 096	286 544
Upplupna kostnader för renhållning	9 399	147 366
Upplupna revisionsarvoden	36 000	36 000
Upplupna styrelsearvoden	158 750	154 000
Upplupna revisionsarvode internt	11 000	8 700
Förutbetalda årsavgifter/hyror	1 897 522	1 435 523
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 494	180 550
	2 610 757	2 537 982

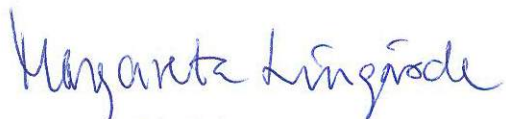
Lund *26/5-17*



Jonas Carlqvist



Albert Toth



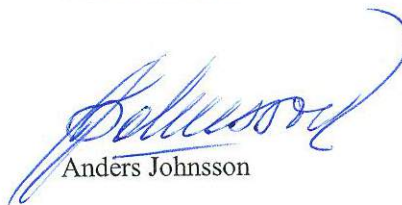
Margareta Linggärde



Monica Keidser



Fredrik Haas



Anders Johnsson



Zeljko Santrac

Vår revisionsberättelse har lämnats

28/5-2017



KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Claes Berne
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klosters Fäläd för år 2013.

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 Brf Klosters Fälads finansiella ställning per den 31 december 2013 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 Brf Klosters Fäläd för år 2013.

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 ansvarsfrihet 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 28/5 2014

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Claes Berne
Lekmannarevisor

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 finansierats (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.

