

Brf. Klosters Fälad ÅRSREDOVISNING 2014



*Brf. Klosters
Fälad*

Brf. Klosters Fälad
ÅRSREDOVISNING
1.1 2014 – 31.12 2014

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a. Stämmans öppnande.
- b. Fastställande av röstlängd.
- c. Val av stämмоordförande.
- d. Val av stämmosekreterare.
- 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 styrelseledamöter och suppleanter.
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r. Val av valberedning.
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t. Stämmans avslutande.

Årsredovisning
för
BRF Klosters Fälad

745000-2782

Räkenskapsåret
2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper	7
Revisionsberättelse	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klosters Fälad i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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>			
Jonas Carlqvist	Ordförande	Föreningen	2015
Albert Toth	Vice ordförande	Föreningen	2015
Margareta Lingärde	Sekreterare	Föreningen	2016
Annjeli Elvirsson	Ledamot	Föreningen	2016
Fredrik Haas	Ledamot	Föreningen	2015
Anders Johnsson	Ledamot	Föreningen	2015
Zeljko Santrac	Ledamot	Föreningen	2016
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Mats Bauman		Föreningen	2015
Christina Ericson		Föreningen	2015
Felipe Garay		Föreningen	2015
Aida Hosseini		Föreningen	2015
Helene Jotoft		Föreningen	2015
<i>Ordinarie revisorer</i>			
Claes Berne	Föreningsrevisor	Stämman	
KPMG Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	Stämman	
<i>Revisorssuppleanter</i>			
Arvid Nilsson	Revisorssuppleant	Stämman	
<i>Valberedning</i>			
Ann Perna	Samman kallade	Stämman	
Monica Knutsson		Stämman	
<i>Övriga förtroendevalda</i>			
Zeljko Santrac	Studieorganisatör		

Firmateckning

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

Fastigheter

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

Lägenhetsfördelning

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

Därtill kommer

Lokaler	12 st
Total Tomtarea	69 729 kvm
Total bostadsarea	32 815 kvm
Total lokal area	1 071 kvm

'Taxeringsvärde 2014-12-31

	399 485 000
Varav mark	148 779 000
byggnad	250 706 000

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Underhåll och Miljö

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll och reparationer för 3.545 (f.å 2.129) tkr. Underhålls och reparationskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
411	Lägenheter	32815
12	Lokaler	1071

Förvaltning

Söderlind & Jeppson har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Rena Råd Förvaltning AB har i samband med Söderlind & Jeppsons konkurs i augusti bistått styrelsen i den löpande förvaltningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 12 juni 2014. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning /tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	24 858	24 688	23 556	22 832	22 514
Årets resultat	1 833	1 971	-659	123	1 132
Balansomslutning	226 597	224 877	75 385	75 828	37 992
Årsavg.nivå för bostäder, kr/kvm	554	545	527	507	498
Bränsletillägg, kr/kvm	142	142	136	132	129
Driftskostnad kr/kvm	303	357	363	338	414
Ränta, kr/kvm	55	65	66	35	12
Lån, kr/kvm	2042	2042	2068	1984	959

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 1,5%. Års- bränsleavgifterna uppgår i genomsnitt till 695 kr kvm/år. Styrelsens ambition och målsättning är att eventuella höjningar av årsavgifterna understiger allmännyttans.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2014 har 47 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 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	-2 581 105
Årets resultat	1 967 970
Summa	-613 135

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	1 900 000
Att balansera i ny räkning	-2 513 135
Summa	-613 135

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1, 2, 3	24 834 300	24 564 637
Övriga intäkter		23 269	123 629
		24 857 569	24 688 266
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-3 544 698	-2 128 553
Fastighetsavgift/skatt		-583 997	-581 120
Driftskostnader	5	-10 280 561	-12 096 896
Övriga kostnader	6	-1 174 244	-405 712
Personalkostnader	7	-367 007	-213 403
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-5 186 097	-5 124 781
		-21 136 604	-20 550 465
Rörelseresultat		3 720 965	4 137 801
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		23 368	20 828
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	57 500	4 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 833 863	-2 192 597
		-1 752 995	-2 167 294
Resultat efter finansiella poster		1 967 970	1 970 507
Resultat före skatt		1 967 970	1 970 507
Årets resultat		1 967 970	1 970 507

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	11, 12, 13, 14, 15, 16	206 321 426	210 883 481
Byggnader och mark			
Inventarier, verktyg och installationer	17	230 962	13 587
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	6 601 252	6 601 252
		213 153 640	217 498 320
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	100	254 100
		100	254 100
Summa anläggningstillgångar		213 153 740	217 752 420
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		78 072	9 605
Aktuella skattefordringar	20	72 785	75 275
Övriga fordringar		60 003	38 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	394 243	710 379
		605 103	833 448
<i>Kassa och bank</i>	22	12 838 139	6 290 882
Summa omsättningstillgångar		13 443 242	7 124 330
SUMMA TILLGÅNGAR		226 596 982	224 876 750

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 761 719	2 761 719
Uppskrivningsfond		148 206 000	148 206 000
Fond för yttre underhåll	24	1 900 000	0
		152 867 719	150 967 719
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 581 105	-2 651 612
Årets resultat		1 967 970	1 970 507
		-613 135	-681 105
Summa eget kapital		152 254 584	150 286 614
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	69 200 021	69 632 981
Övriga skulder		-420 000	-433 000
Summa långfristiga skulder		68 780 021	69 199 981
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		420 000	433 000
Leverantörsskulder		2 189 256	2 138 721
Inre reparationsfond		109 866	109 866
Aktuella skatteskulder		54 657	54 657
Övriga skulder		0	43 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	2 788 598	2 610 758
Summa kortfristiga skulder		5 562 377	5 390 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 596 982	224 876 750
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		70 543 000	74 159 000
		70 543 000	74 159 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	18 155 972	17 898 802
Årsavgifter lokaler moms fria	886 729	874 206
Hysesintäkter lokaler moms fria	295 335	290 849
Intäkter bilplatser	437 825	417 226
	19 775 861	19 481 083

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2014	2013
IT-avgifter	379 125	373 875
Övriga lokalintäkter	0	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	211
Erhållna statliga bidrag/skattereduktion	0	0
Inkassointäkter	8 460	3 570
Överlåtelseavgifter	3 330	0
Övriga rörelseintäkter	78 735	54 792
Försäkringsersättning	0	123 629
	469 650	556 077

Not 3 Bränsleavgifter

	2014	2013
Debiterade uppvärmningskostnader bostäder	4 586 098	4 647 518
Debiterade uppvärmningskostnader lokaler	2 691	3 588
	4 588 789	4 651 106

Not 4 Reperationer och underhåll

	2014	2013
Material gemensamma utrymmen	299 928	887 855
Rep/underhåll bostadsrättslägenhet	277 514	105 967
Rep/underhåll vattenskador	0	112 132
Rep/underhåll tvättutrustning	64 911	134 486
Rep/underhåll gemensamma utrymmen övrigt	116 087	0
Rep/underhåll va, sanitet	381 449	145 746
Rep/underhåll värme	412 104	154 865
Rep/underhåll ventilation	62 259	12 800
Rep/underhåll el	486 539	120 562
Rep/underhåll tele/TV/porttelefon	45 629	13 989
Rep/underhåll övriga installationer	174 403	62 556
Rep/underhåll huskropp	694 947	83 035
Rep/underhåll gårdar och grönanläggningar	428 525	147 080
Rep/underhåll övrigt	74 778	147 480
Rep/underhåll hyreslägenhet	25 625	0
	3 544 698	2 128 553

Not 5 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsförsäkring	224 269	161 383
Ekonomisk förvaltning	388 689	375 947
Kabel TV/bredband	578 403	620 044
Ersättning till revisor	32 829	34 897
Fastighetsskötsel enligt avtal	2 975 346	3 761 954
Systematiskt brandskyddsarbete	0	11 388
Städning	672 173	1 109 117
Gångb. renhållning/snörojning	209 724	256 329
Förbrukningsmaterial	134 618	119 945
Fordons- och maskinkostnader	150	0
Vatten och avlopp	799 526	682 344
Elkostnad	1 893 643	2 162 548
Värmekostnad	1 603 860	1 632 124
Soptömning	675 598	747 666
Övriga fastighetskostnader	91 733	421 210
	10 280 561	12 096 896

Not 6 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Telefon och porto	28 074	15 525
Medlems- och föreningsavgifter	7 970	20 449
Köpta tjänster	362 769	68 306
Bankkostnader	12 333	9 592
Advokatkostnader	338 573	62 250
Holkenkväll	54 168	58 315
Övriga externa kostnader	370 357	171 275
	1 174 244	405 712

Not 7 Personalkostnader

	2014	2013
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvode styrelse och valberedning	159 250	158 750
Revisionsarvoden internt	12 000	11 000
Arbetsgivaravgifter	53 809	43 153
Utbildning	139 511	0
Övr personlkostnader	2 437	500
	367 007	213 403

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2014	2013
Avskrivn byggnader	478 808	478 808
Avskrivn fastighetsförbättringar	1 866 409	1 790 622
Avskrivn markanläggning	0	33 016
Avskrivn standardförbättringar	2 797 088	2 814 850
Avskrivn maskiner/inventarier	18 130	7 485
Avskrivning bilar	25 662	0
	5 186 097	5 124 781

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter	57 113	4 249
Ränteintäkter skatter och avgifter	387	226
	57 500	4 475

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader fastighetslån	1 832 187	2 191 063
Räntekostnader levskulder	1 676	1 534
	1 833 863	2 192 597

Not 11 Byggnad

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Fastighet					
Stomme 80 år	15 295 677	1,25	10 588 724	191 196	10 779 920
Tak 40 år	1 580 619	2,50	1 113 966	39 515	1 153 481
Fasad 50 år	4 498 707	2,00	3 148 049	89 974	3 238 023
Installation 50 år	4 559 500	2,00	3 190 590	91 190	3 281 780
Byggnadsinventarier 67 år	2 978 881	1,50	2 069 632	44 683	2 114 315
Markinventarier 67 år	1 483 349	1,50	1 030 580	22 250	1 052 830
	30 396 733		21 141 541	478 808	21 620 349

År	2014-12-31	2013-12-31
Taxeringsvärden byggnader	250 706 000	252 255 000
Taxeringsvärden mark	148 779 000	149 126 000
Bokfört värde byggnad	8 776 384	9 255 192
	408 261 384	410 636 192

Not 12 Mark

	2014-12-31	2013-12-31
Marken uppskriven till taxeringsvärdet via uppskrivningsfond i eget kapital.		
Mark	149 126 000	149 126 000
	149 126 000	149 126 000

Not 13 Energisparåtgärder

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Installationer 2011	29 350 759	5,00	4 400 831	1 467 538	5 868 369
Byggnadsinventarier 2011	4 166 400	5,00	606 070	208 320	814 390
Markinventarier 2011	4 166 400	5,00	606 070	208 320	814 390
Installationer 2012	3 980 417	5,00	398 042	199 021	597 063
Installationer 2013	482 821	5,00	24 141	24 141	48 282
	42 146 797		6 035 154	2 107 340	8 142 494

År	2014-12-31	2013-12-31
Bokfört värde energisparåtgärder	34 004 303	36 111 643
	34 004 303	36 111 643

Not 14 Miljöförbättringar

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Markinventarier 2011	6 897 483	10,00	2 069 244	689 748	2 758 992
	6 897 483		2 069 244	689 748	2 758 992

År	2014-12-31	2013-12-31
Bokfört värde miljöförbättringar	4 138 491	4 828 239
	4 138 491	4 828 239

Not 15 Ombyggnader

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Tvättstugor 2004	1 218 076	5,00	609 038	60 904	669 942
Gässlingen 1 2005	3 025 534	5,00	1 361 491	151 277	1 512 768
Fasad 2006	746 364	3,00	283 618	22 391	306 009
Badrum 2008	1 118 857	10,00	633 892	111 886	745 778
Bröstning 2001	2 494 290	5,00	1 247 145	124 714	1 371 859
Aptiten uteservering 2006	677 940	5,00	271 176	33 897	305 073
Bröstning 2007	219 531	5,00	76 836	10 977	87 813
Fasad 1993	892 018	3,00	874 178	26 761	900 939
Garage 2002	461 245	5,00	276 747	23 062	299 809
Ventilation 2001	1 250 000	5,00	625 000	62 500	687 500
Badrum 2006	867 144	10,00	693 715	86 714	780 429
Badrum 2007	1 260 266	10,00	882 187	126 027	1 008 214
Säkerhetsdörrar 1996	2 100 000	5,00	1 890 000	105 000	1 995 000
Bröstning 2005	2 238 051	5,00	1 007 123	111 903	1 119 026
Bröstning 2006	928 417	5,00	371 367	46 421	417 788
Bröstning 2008	2 259 458	5,00	677 838	112 973	790 811
Brytskydd 2013	33 516	10,00	3 352	3 352	6 704
Lokal kiosk/frisör 2013	144 106	10,00	14 410	14 410	28 820
Avskrivning tidigare år	19 106 822	3,00	17 680 115	573 215	18 253 330
Badrum 2014	580 250	10,00	0	58 025	58 025
	41 621 885		29 479 228	1 866 409	31 345 637

År	2014-12-31	2013-12-31
Bokfört värde ombyggnader	10 276 248	11 562 408
	10 276 248	11 562 408

Not 16 Markanläggningar

	Anskaffn. värde	Avsk %	IB ack. avskrivn.	Årets avskrivn.	UB ack. avskrivn.
Markanläggningar	330 160	10,00	330 160	330 160	330 160
	330 160		330 160	330 160	330 160

Not 17 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	845 131	845 131
Inköp	261 168	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 106 299	845 131
Ingående avskrivningar	-831 544	-824 059
Årets avskrivningar	-43 792	-7 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-875 336	-831 544
Utgående redovisat värde	230 963	13 587

Not 18 Pågående byggnation

	2014-12-31	2013-12-31
Pågående renovering tak	6 601 252	6 601 252
	6 601 252	6 601 252

Not 19 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
508 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	0	254 000
Obligationer, värdepapper (spec)	100	100
	100	254 100

Not 20 Skattefordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordringar	71 887	74 764
Skattekonto	898	511
	72 785	75 275

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald fastighetsskötsel	0	312 811
Förutbetald fastighetsförsäkring	244 453	224 268
Förutbetald kostnad kabel-tv	56 911	56 911
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	84 375	84 375
Förutbetald förvaltningskostnad	8 504	32 014
	394 243	710 379

Not 22 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Handkassa	2 714	6 327
Affärskonto	8 775 228	5 279 740
E-Kapitalkonto	5 474	1 004 815
SBAB	4 054 723	0
	12 838 139	6 290 882

Not 23 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivn. fond	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 761 719	148 206 000	0	-2 651 612	1 970 507
Disposition av föregående års resultat:			1 900 000	70 507	-1 970 507
Årets resultat					1 967 970
Belopp vid årets utgång	2 761 719	148 206 000	1 900 000	-2 581 105	1 967 970

Not 24 Fond för yttre underhåll

	2014-12-31	2013-12-31
Reservering enligt stämmobeslut	1 900 000	1 900 000
	1 900 000	1 900 000

Not 25 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB 28461526	3,13	2015-05-28	2 735 775	2 793 675
SEB 19585506	2,00	2015-03-28	3 450 000	3 550 000
SEB 23145545	2,00	2015-03-28	3 356 640	3 356 640
SEB 24160440	2,76	2016-03-28	5 664 000	5 792 000
SEB 27101917	2,76	2016-03-28	2 595 000	2 655 000
SEB 16033197	3,43	2015-06-28	2 916 010	3 003 070
SEB 34225095	1,07	2015-10-28	15 000 000	15 000 000
SEB 3447811	2,89	2016-12-28	14 732 596	14 732 596
SEB 34225133	1,39	2017-10-28	15 000 000	15 000 000
SEB 35021744	1,34	2015-05-28	3 750 000	3 750 000
			69 200 021	69 632 981

Kortfristig del av långfristig
skuld

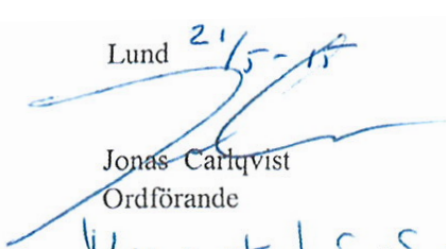
420 000

433 000

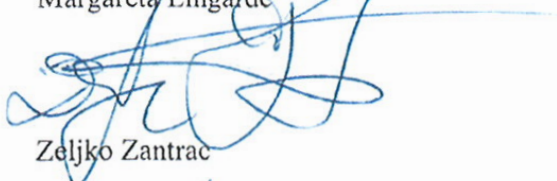
Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	33 407	35 876
Upplupna för reparation och underhåll	0	12 192
Upplupna elkostnader	0	239 428
Upplupna värmekostnader	488 177	165 096
Upplupna kostnader för renhållning	43 527	9 399
Upplupna revisionsarvoden	40 000	36 000
Upplupna styrelsearvoden	159 250	158 750
Upplupna intern revisionsarvoden	12 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter/hyror	1 650 199	1 897 522
Upplupna vattenkostnader	175 165	0
Upplupna brandskydd	70 676	0
Upplupna snöröjning	41 413	0
Upplupna sociala avgifter	53 807	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 977	45 494
	2 788 598	2 610 757

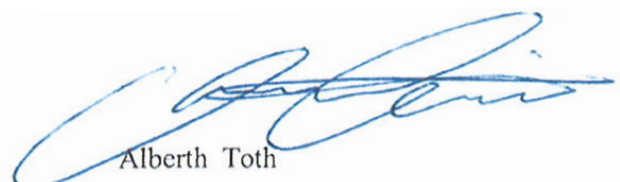
Lund ^{21/5-15}

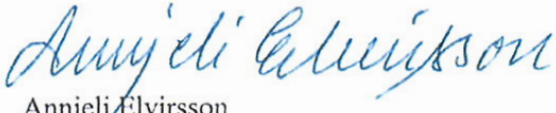

Jonas Carlqvist
Ordförande

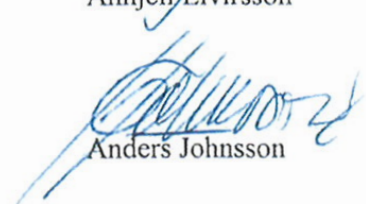

Margareta Lingärde


Zeljko Zantrac



Fredrik Haas

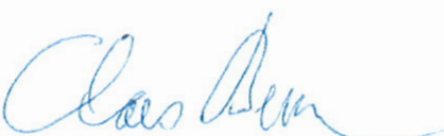

Alberth Toth


Annjeli Elvirsson


Anders Johnsson

Vår revisionsberättelse har lämnats ^{22/5-15}


KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor


Claes Berne
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klosters Fälad i Lund, org.nr 748000-2782

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klosters Fälad i Lund för år 2014.

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 revisionsd. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 Fälad i Lund finansiella ställning per den 31 december 2014 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 Fälad i Lund för år 2014.

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 revisionsd 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 22/5 2015

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.

