

Brf. Klosters Fälad
ÅRSREDOVISNING
1.1 2012 - 31.12 2012

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 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.

Innehållsförteckning

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Klosters Fälad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Jonas Carlqvist	Ordförande	Föreningen	2013
Albert Toth	Vice ordförande	Föreningen	2013
Margareta Lingärde	Sekreterare	Föreningen	2014
Ulf Myllenberg	Ledamot	Föreningen	2014
Monica Keidser	Ledamot	Föreningen	2014
Åke Nilsson	Ledamot	Föreningen	2013

Styrelsesuppleanter

Anders Johnsson		Föreningen	2013
Christina Ericson		Föreningen	2013
Zeljko Santrac		Föreningen	2013
Anders Engström		Föreningen	2013
Christophe Viala		Föreningen	2013

Ordinarie revisorer

Claes Berne	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG Rev.byrå	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Ann Pernar	Sammanställande	Stämman
------------	-----------------	---------

Studieorganisatör

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

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger kv Vidgåsen 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	344 274 tkr
Föregående års taxeringsvärde	344 274 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Söderlindh & Jeppsson samt Riksbyggens kontor i Malmö 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 3 336 (2 681) tkr.

Underhålls- och reparationskostnaderna specificeras i not 5 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 juni 2012 och en extra stämma den 8 mars 2012. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	23 566	22 832	22 514	22 115	21 314
Årets resultat	- 659	123	1 132	- 889	- 1 375
Balansomslutning	75 385	75 828	37 992	36 882	38 128
Årsavg.nivå för bostäder, kr/kvm	527	507	498	491	472
Bränsletillägg, kr / kvm	136	132	129	127	123
Driftskostnad, kr / kvm	363	338	414	389	362
Ränta, kr / kvm	66	35	12	15	47
Lån, kr / kvm	2 068	1 984	959	1 014	1 037

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 3,5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2013 har styrelsen beslutat om en avgiftsökning med 4 %. Års- och bränsleavgifterna uppgår i genomsnitt till 669 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2012 har 38 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 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	- 1 992 386
Årets resultat	- 659 226
Summa över/underskott	- 2 651 612

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	- 1 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 900 000
Att balansera i ny räkning	- 2 651 612

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	18 774 167	18 091 519
Hyres- och avgiftsbortfall	2	-15 785	-56 973
Bränsleavgifter	3	4 470 548	4 414 174
Övriga förvaltningsintäkter	4	336 960	382 879
		23 565 891	22 831 600
Rörelsens kostnader			
Underhåll och reparationer	5	-3 336 106	-2 681 493
Fastighetsavgift/skatt		-591 326	-577 587
Driftskostnader	6	-12 333 113	-13 136 689
Övriga kostnader	7	-484 541	-328 831
Personalkostnader	8	-267 071	-172 888
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	-4 988 055	-4 896 122
		-22 000 212	-21 793 610
Rörelseresultat		1 565 679	1 037 990
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiellaanläggningstillgångar		25 400	25 400
Ränteintäkter och liknande poster	10	2 502	68 303
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 252 807	-1 182 150
		-2 224 905	-1 088 447
Resultat efter finansiella poster		-659 226	-50 457
Resultat före skatt		-659 226	-50 457
Inkomstskatt		0	173 143
Årets resultat		-659 226	122 686
Tillägg till resultaträkningen enligt styrelsens förslag till resultatdisposition			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		<i>- 1 900 000</i>	<i>- 1 645 889</i>
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		<i><u>1 900 000</u></i>	<i><u>1 645 889</u></i>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		<i>- 659 226</i>	<i>122 686</i>

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	67 134 335	68 134 488
Maskiner och inventarier	13	21 072	14 968
Pågående byggnation och förskott	14	5 466 188	0
		72 621 595	68 149 456
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	254 100	254 100
Summa anläggningstillgångar		72 875 695	68 403 556
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 920	0
Övriga fordringar		44 701	0
Skattefordringar	16	110 436	110 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 080 757	885 658
		1 246 814	995 890
Kassa och bank	18	1 262 512	6 428 803
Summa omsättningstillgångar		2 509 326	7 424 693
SUMMA TILLGÅNGAR		75 385 021	75 828 249

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 761 719	2 761 719
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 992 386	-2 115 072
Avsättning till underhållsfond		-1 900 000	-1 645 889
Ianspråktagande av underhållsfond		1 900 000	1 645 889
Årets resultat		-659 226	122 686
		-2 651 612	-1 992 386
Summa eget kapital		110 107	769 333
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		51	51
Fastighetslån	20	69 632 941	66 279 426
Summa långfristiga skulder		69 632 992	66 279 477
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		433 000	470 000
Leverantörsskulder		2 462 586	4 119 734
Medlemmarnas reparationsfond		109 866	110 851
Skatteskulder		54 657	0
Övriga kortfristiga skulder		38 831	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 542 982	4 078 854
Summa kortfristiga skulder		5 641 922	8 779 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 385 021	75 828 249
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		74 159 000	70 754 000
		74 159 000	70 754 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäcksredovisning 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 1 365 (1 302) 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:4-6, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Avskrivningsplan</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	Rak	67
Standardförbättringar	Rak	10-50
Inventarier	Rak	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	17 304 864	16 622 754
Årsavgifter lokaler moms fria	887 608	782 346
Hysesintäkter lokaler moms fria	290 571	300 220
Intäkter bilplatser	291 124	386 199
	18 774 167	18 091 519

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

	2012	2011
Hyses- och avgiftsbortfall lokal moms fritt	-1 850	-5 750
Hyses- och avgiftsbortfall p-platser	-13 935	-51 223
	-15 785	-56 973

Not 3 Bränsleavgifter

	2012	2011
Debiterade uppvärmningskostnader	4 468 755	4 316 907
Deb. uppvärmningskostnader lokal	1 794	97 267
	4 470 549	4 414 174

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	2012	2011
IT-avgifter	289 150	374 850
Övriga lokalintäkter	644	2 283
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-393	-334
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	350	3 900
Inkassointäkter	2 180	2 140
Överlåtelseavgifter	18 700	0
Övriga rörelseintäkter	26 329	40
	336 960	382 879

Not 5 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Material gemensamma utrymmen	841 864	1 886
Rep/underhåll bostadsrättslägenhet	60 629	300 619
Rep/underhåll vattenskador	40 884	7 858
Rep/underhåll tvättutrustning	58 052	88 606
Rep/underhåll gemensam utrymme övrigt	362 465	13 921
Rep/underhåll Va, sanitet	309 852	957 045
Rep/underhåll Värme	66 679	350 248
Rep/underhåll Ventilation	280 138	34 768
Rep/underhåll El	56 717	205 310
Rep/underhåll Tele/TV/Porttelefon	11 295	15 706
Rep/underhåll övriga installationer	56 423	198 103
Rep/underhåll huskropp	65 667	25 153
Rep/underhåll gårdar och grönanläggningar	883 220	464 573
Rep/underhåll övrigt	242 221	3 306
Rep/underhåll lokal	0	14 391
	3 336 106	2 681 493

Not 6 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsförsäkring	146 606	135 198
Ekonomisk förvaltning	765 264	401 260
Kabel TV / bredband	605 599	429 318
IT-kostnader	199 451	339 746
Juridiska kostnader	450	2 540
Ersättning till revisor	45 615	23 800
Fastighetsskötsel enligt avtal	3 747 725	3 484 053
Trädgårdsskötsel	607	5 433
Rabatt/återbäring från RB	-7 200	-10 000
Systematiskt brandskyddsarbete	15 872	6 656
Städning	1 157 975	1 113 494
Gångb. renhåll/snöröjning	359 926	130 871
Förbrukningsmaterial	142 926	245 532
Fordons- och maskinkostnader	5 212	3 331
Vatten och avlopp	509 229	536 868
Elkostnad	2 055 666	1 100 954
Värmekostnad	1 812 344	4 258 361
Soptömning	743 663	929 274
Övriga fastighetskostnader	26 183	0
	12 333 113	13 136 689

Not 7 Övriga kostnader

	2012	2011
Telefon och porto	35 664	23 472
Medlems- och föreningsavgifter	16 730	16 480
Köpta tjänster	38 129	65 467
Bankkostnader	5 900	1 400
Advokatkostnader	97 533	32 250
Holkenkväll	30 128	0
Övriga externa kostnader	259 013	189 762
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1 444	0
	484 541	328 831

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012	2011
Arvode styrelse och valberedning	177 800	132 000
Revisionsarvode internt	10 700	8 560
Arbetsgivaravgifter	78 571	32 328
	267 071	172 888

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2012	2011
Avskrivn byggnader	455 951	455 951
Avskrivn fastighetsförbättringar	1 818 466	1 818 466
Avskrivn markanläggning	33 016	33 016
Avskrivning standardförbättringar	2 673 137	2 561 529
Avskrivningar maskiner/inv	7 485	27 160
	4 988 055	4 896 122

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

	2012	2011
Ränteintäkter	2 502	4 974
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	0	78 075
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	-17 887
Ränteintäkter skattefria	0	3 141
	2 502	68 303

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

	2012	2011
Räntekostnader, fastighetslån	2 248 618	1 181 732
Räntekostnader levskulder	4 189	418
	2 252 807	1 182 150

Not 12 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader	30 396 733	30 396 733
Standardförbättringar	85 445 055	40 739 272
Markanläggning	330 160	330 160
Årets ansk. Standardförbättringar	3 980 417	44 705 783
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 152 365	116 171 948
Ackumulerade avskrivn. byggnad enligt plan	-20 206 782	-19 750 831
Årets avskrivningar	-455 951	-455 951
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 662 733	-20 206 782
Ackumulerade avskrivn. standardförbättringar enligt plan	-28 486 549	-24 106 554
Årets avskrivningar	-4 491 603	-4 379 995
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-32 978 152	-28 486 549
Ackumulerade avskrivn. markanläggning enligt plan	-264 128	-231 112
Årets avskrivningar	-33 016	-33 016
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-297 144	-264 128
Utgående redovisat värde	66 214 336	67 214 489
Taxeringsvärden byggnader	339 000 000	339 000 000
Taxeringsvärden mark	5 274 000	5 274 000
Bokfört värde byggnad	9 733 999	10 189 950
Bokfört värde mark	920 000	920 000
	10 653 999	11 109 950

Not 13 Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	831 542	831 542
Inköp	13 589	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	845 131	831 542
Ingående avskrivningar	-816 574	-789 414
Årets avskrivningar	-7 485	-27 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-824 059	-816 574
Utgående redovisat värde	21 072	14 968

Not 14 Pågående byggnation och förskott avseende materiella anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Pågående renovering tak	5 466 188	0
	5 466 188	0

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

	2012-12-31	2011-12-31
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 16 Skattefordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattefordringar	110 151	23 640
Skattekonto	285	86 592
	110 436	110 232

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald kabel-tv-avgift	112 088	109 153
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	84 375	112 713
Övriga förutbetalda kostnader	506 208	503 007
Återbetalning Lunds Energi	378 086	0
Förutbetalda räntor	0	160 785
	1 080 757	885 658

Not 18 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Handkassa	0	10 000
Avräkning med Swedbank	0	6 418 803
Affärskonto	1 260 107	0
E-kapitalkonto	2 405	0
	1 262 512	6 428 803

Not 19 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls - fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 761 719	0	-2 115 072	122 686
Avsättning till underhållsfond		1 900 000		
Uttag ur underhållsfond		-1 900 000		
Disposition av föregående års resultat:			122 686	-122 686
Årets resultat				-659 226
Belopp vid årets utgång	2 761 719	0	-1 992 386	-659 226

Not 20 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Lån SEB Bolån	70 498 941	67 219 426
Avgår nästa års amortering	-433 000	-470 000
	70 065 941	66 749 426

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,35%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	3,13	2015-05-28	2 910 000		58 425	2 851 575
SEB BOLÅN AB	4,15	2014-03-28	3 750 000		100 000	3 650 000
SEB BOLÅN AB	4,15	2014-03-28	3 356 640		0	3 356 640
SEB BOLÅN AB	3,73	2016-03-28	6 048 000		128 000	5 920 000
SEB BOLÅN AB	3,73	2016-03-28	2 775 000		60 000	2 715 000
SEB BOLÅN AB	3,43	2015-06-28	3 177 190		87 060	3 090 130
SEB BOLÅN AB	2,91	2013-10-28	15 000 000			15 000 000
SEB BOLÅN AB	2,89	2016-12-28	14 732 596			14 732 596
SEB BOLÅN AB	3,21	2014-10-28	15 000 000			15 000 000
SEB BOLÅN AB	3,38	2014-05-28		3 750 000		3 750 000
			66 749 426	3 750 000	433 485	70 065 941

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och sociala avgifter	0	32 328
Upplupna räntekostnader	46 944	48 221
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	57 402
Upplupna elkostnader	242 355	254 941
Upplupna värmekostnader	286 544	327 511
Upplupna kostnader för renhållning	147 366	57 958
Upplupna revisionsarvoden	36 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	154 000	140 560
Upplupna revisionsarvode internt	8 700	0
Förutbetalda årsavgifter/hyror	1 435 523	1 909 808
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180 550	1 224 124
	2 537 982	4 078 853

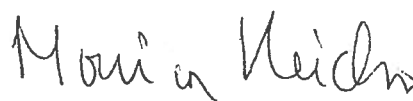
Lund den 24 maj 2013


Jonas Carlqvist


Albert Toth


Margareta Lingärde

Margareta Lingärde


Monica Keidser

Monica Keidser


Ulf Myllenberg


Åke Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

27/5 - 2013



KPMG AB, Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Claes Berne
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klosters Fälad för år 2012.

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 revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 2012 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 för år 2012.

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 revisionsred 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 ersättningsskyldig 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.

Malmö den 27/5 2013

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Claes Berne
Föreningsrevisor

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.