

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klosters Fäläd i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-05-15.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-10-28.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1965 på fastigheten Vildgåsen 2, Vildgåsen 3, Vildgåsen 4, Vildgåsen 5, Vildgåsen 6 och Vildgåsen 7. Föreningen äger även Väster 2:5, Väster 2:6, Väster 2:7, Vildanden 14 och Vildanden 16 samt Vildanden 17 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Doppingvägen, Gässlingavägen, Tordmulevägen och Vildgåsvägen i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal
1	44
2	56
3	227
4	91
	418

Lokaler, bostadsrätt	1
Lokaler, hyresrätt	7
Hyresrätter	6

Total tomtarea	84 470 kvm
Total bostadsarea	33 159 kvm
Total lokalarea	1 071 kvm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-17, varvid 57 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående val av revisor hölls 2023-02-16, varvid 9 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att välja Camilla Bakklund och Carl Fagergren från Borevision som ordinarie revisor och suppleant.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Igor Petersson	Ordförande	2023
Alexander Lindell	Vice ordförande	2024
Albert Toth	Sekreterare	2024 (avgick 2022 aug)
Zeljko Santrac	Styrelseledamot	2023
Ulf Myllenberg	Styrelseledamot	2023
Mikael Kristersson	Styrelseledamot	2024
Johannes Wigforss	Styrelseledamot	2024
Cecilia Ahnfelt	Styrelsesuppleant	2023
Eric Lyckegård Finn	Styrelsesuppleant	2023
Josephine Johnsson	Styrelsesuppleant	2023

Av föreningen vald revisor har varit Camilla Bakklund med revisorsuppleant Carl Fagergren från BoRevision i Sverige AB. Föreningens valda internrevisor har varit Daniel Sturesson med Freja Wikstrand som revisorsuppleant.

Vid årets slut bestod valberedningen av Ronny Book och Joacim Öhlin
Valberedningens sammankallande Ronny Book

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Krafringen Nät	elavtal
Stockholms Elbolag	elavtal
Krafringen Nät	uppvärmning med fjärrvärme
Tele 2	kabel-TV
Riksnät	bredband
HSB	ekonomisk förvaltning
HSB	teknisk förvaltning
Systemd via Bredablick Förvaltning	underhållsplansavtal
LC service och Renova i Sverige	städning
Apcoa/Securitas	parkering
Örestads Bevakning	jour
Bengtssons Tvättmaskinsservice	service tvättmaskiner
Vi rengör Sverige	klottersanering
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Utomhusbelysningen ändrades till LED. Belysningen i tvättstugorna ändrades till LED samt rörelsesensorer.
Obligatorisk Ventilationskontroll

Utförda renoveringar

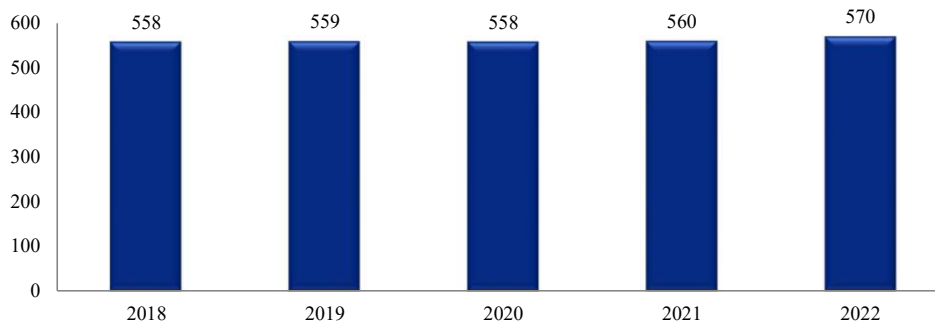
År 2022 Åtgärd Värmesystem hyreslokal (Aptiten)

Framtida underhåll

År 2026-2030	Åtgärd	Relining / Stambyte
År 2023	Åtgärd	Ny ventilation butiks lokal
År 2024-2030	Åtgärd	Tak och fasader

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 570 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 9%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 140 795 531 kr. Under året har föreningen amorterat 6 250 000 kr,

Höga elpriser, räntor och värmekostnader långt över budget pga externa händelser påverkade föreningens ekonomi negativt

Övriga väsentliga händelser

Nytt parkeringsavtal med Securitas tecknades under sommaren, parkeringslösningen blev helt digital.

Underhållsplan upprättad tillsammans med HSB.

Utredningar och arbete inom följande områden har skett under 2022:

Fjärrvärmesystem

Områdeskartor

Välkomstbrev

Relining / Stambyte

Säkerhet och trygghet i området

Energibesparingar

Skyddsrum

Laddstationer

Kvarterskrog Aptiten

Fasadtak

Meddelande från styrelsen:

Hej kära medlemmar!

Vi är inne på vårt andra år med HSBs tekniska förvaltning och börjar få en klarare bild av hur vårt samarbete fungerar bäst. Det finns fortfarande några skavanker att arbeta bort men över lag har valet av teknisk förvaltare varit ett bra val och vi ser fram emot många år tillsammans med HSB.

Under 2022 har vi gått ur en pandemi in i krigsoro där det framför allt har märkts i kostnadsökningar för värme, el och räntekostnader. BRF Klosters Fälad har kommit lindrigt undan då föreningen har en stabil ekonomi och låga lån. Avgiftshöjningen för 2023 var 9% vilket var i linje med snitthöjningen i Sveriges bostadsrättsföreningar. Utredningar kring om föreningen ska göra ett stambyte eller en relining har startats upp på riktigt.

Föreningens situation håller på att utredas för att hitta den bästa lösningen som har minst påverkan för medlemmarna men samtidigt är långsiktigt hållbar både ekonomiskt och tekniskt.

Det styrelsen kan säga med säkerhet är att föreningen är tvungen att göra något med stammarna och avloppen inom de närmsta åren. Utöver det är inget bestämt vid skrivandet av förvaltningsberättelsen.

Då framförhållning och kommunikation är av stor vikt vid relining och stambyten kommer mer information att kommuniceras ut så snart styrelsen väl kan leverera ett väl genomtänkt majoritetsbeslut.

Med det så avslutar vi 2022 och tittar mot 2023 och framåt. Det närmaste vi har är att finputs avtalen med HSB och skapa en gemensam grund för samarbete, genomföra lösningar för att spara energi inom värme och el och att fortsätta utredningsarbetet om relining eller stambyte så att föreningen kan ta beslut på stämma och påbörja projekteringen.

MvH

Styrelsen

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	545
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	549

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 41 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 46 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	29 491	27 736	27 701	27 143
Resultat efter finansiella poster, tkr	-997	-2 689	257	-1 439
Eget kapital, tkr	153 293	154 290	156 979	158 160
Taxeringsvärde, tkr	711 049	510 509	510 509	510 509
-varav byggnad, tkr	365 270	278 985	278 985	278 985
Soliditet, %	51%	50%	51%	50%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	570	560	558	559
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 246	4 446	4 475	4 507
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	37	41	44	43

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 761 719	144 577 000	8 618 664	1 021 860	-2 689 087	154 290 156
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-2 689 087	2 689 087	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			600 000	-600 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-618 291	618 291		0
Årets resultat					-996 896	-996 896
Belopp vid årets utgång	2 761 719	144 577 000	8 600 373	-1 648 936	-996 896	153 293 259

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-1 667 227
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-600 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	618 291
Årets resultat	-996 896
Summa till stämmans förfogande	-2 645 833

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-2 645 833
-------------------------	------------

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	29 490 758	27 735 861
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 624	45 400
Summa rörelseintäkter		29 655 382	27 781 260
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-20 409 604	-18 485 286
Underhåll enligt plan	Not 5	-618 291	-1 021 373
Övriga externa kostnader	Not 6	-562 642	-1 840 766
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-296 083	-242 905
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-7 524 392	-7 524 392
Summa rörelsekostnader		-29 411 011	-29 114 723
Rörelseresultat		244 370	-1 333 463
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		132	1 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 241 399	-1 356 834
Summa finansiella poster		-1 241 267	-1 355 624
Årets resultat		-996 896	-2 689 087

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	280 269 832	287 089 950
Inventarier och installationer	Not 10	6 825 113	7 529 387
Summa materiella anläggningstillgångar		287 094 945	294 619 337

Summa anläggningstillgångar

287 094 945 **294 619 337**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		26 769	157 779
Kundfordringar		9 041	3 689
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	107 088	106 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 195 081	344 925
Summa kortfristiga fordringar		1 337 979	613 372

Kassa och bank

Bank	Not 13	11 695 652	12 569 650
Summa kassa och bank		11 695 652	12 569 650

Summa omsättningstillgångar

13 033 631 **13 183 021**

Summa tillgångar

300 128 575 **307 802 358**

Balansräkning
2022-12-31
2021-12-31
Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		2 761 719	2 761 719
Uppskrivningsfond		144 577 000	144 577 000
Fond för yttre underhåll		8 600 373	8 618 664
Summa bundet eget kapital		155 939 092	155 957 383

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-1 648 936	1 021 860
Årets resultat		-996 896	-2 689 087
Summa ansamlad förlust		-2 645 833	-1 667 227

Summa eget kapital
153 293 259
154 290 156
Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	102 495 531	102 495 531
Summa långfristiga skulder		102 495 531	102 495 531

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	38 300 000	44 550 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	109 866	109 866
Leverantörsskulder		1 694 258	1 846 390
Aktuell skatteskuld	Not 16	16 957	34 867
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	86 433	49 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 132 271	4 425 763
Summa kortfristiga skulder		44 339 785	51 016 671

Summa skulder
146 835 316
153 512 202
Summa eget kapital och skulder
300 128 575
307 802 358

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	244 370	-1 333 463
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	7 524 392	7 524 392
	7 768 762	6 190 929
Erhållen ränta	132	1 210
Erlagd ränta	-1 241 399	-1 356 834
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	6 527 496	4 835 305
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-724 608	-16 398
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-426 886	45 311 221
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 376 003	50 130 128
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-6 250 000	-45 535 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 250 000	-45 535 700
Årets kassaflöde	-873 997	4 594 428
<i>Likvida medel vid årets början</i>	12 569 650	7 975 222
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	11 695 653	12 569 650
	-873 997	4 594 428

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	18 899 162	18 546 629
	Årsavgifter lokaler	903 504	885 792
	Hysesintäkt bostäder	448 476	469 144
	Hysesintäkt lokaler	228 178	182 268
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 136 382	963 800
	Hysesintäkt övrigt	91 117	67 225
	Konsumtionsavgift el	2 248 279	1 191 301
	Konsumtionsavgift värme	4 786 542	4 693 033
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	490 547	476 775
	Övriga intäkter i verksamheten	0	24 948
	Intäkt andrahandsupplåtelse	161 676	164 160
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	91 720	70 686
	Övriga fakturerade kostnader	795	100
	Övriga primära intäkter och ersättningar	4 380	0
		29 490 758	27 735 861
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	90 099	0
	Övrigt	74 525	45 400
		164 624	45 400
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-2 074 659	-1 255 389
	El	-5 009 746 *	-3 316 512
	Uppvärmning	-4 457 876	-4 815 360
	Vatten	-1 104 882	-1 053 378
	Renhållning	-709 335	-723 419
	Bevakningskostnader	-22 709	-9 715
	TV, bredband, iptelefoni	-596 137	-607 441
	Serviceavtal	-381 790	-402 773
	Förvaltningskostnader	-4 848 559	-4 844 121
	Försäkringar	-267 979	-197 387
	Fastighetsskatt	-686 318	-661 141
	Övriga driftskostnader	-249 614	-598 650
		-20 409 604	-18 485 286
* 357 134kr avser faktura från StockholmsElbolag och tillhör år 2021			
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-49 090	-75 696
	Underhåll installationer	0	-354 839
	Underhåll övrigt	-569 201	-590 838
		-618 291	-1 021 373
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-31 544	-50 113
	Övriga förvaltningskostnader	-162 181	-192 157
	Kostnader överlåtelse och panter	-53 152	-41 590
	Föreningsverksamhet	-6 906	-1 306
	Kontorsutrustning och -material	-1 266	-6 610
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 358	-37 439
	Konsulter	-96 464	-335 070
	Förbrukningsinventarier	-1 834	-114 900
	Förlikningskostnad	0	-1 000 000
	Stämma och styrelse	-8 717	0
	Arrende, hyra, leasing	-63 858	-61 582
	Kundförluster m m	-134 363	0
		-562 642	-1 840 766

Not 7 Personalkostnader och arvoden		
	Inga	Inga
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-202 200	-189 200
Övriga arvoden	-7 000 *	0
Revisionsarvode	-24 000 *	0
Sociala avgifter	-62 883	-53 705
	-296 083	-242 905

* Arvode avser både 2021 och 2022.

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-6 787 118	-6 787 118
Markanläggningar	-33 000	-33 000
Installationer och inventarier	-704 274	-704 274
	-7 524 392	-7 524 392

Not 9 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		242 767 231	242 767 231		
Ingående anskaffningsvärde mark		149 249 930	149 249 930		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		1 249 285	1 249 285		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		393 266 446	393 266 446		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-105 714 336	-98 927 218		
Årets avskrivningar byggnader		-6 787 118	-6 787 118		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-462 160	-429 160		
Årets avskrivningar markanläggningar		-33 000	-33 000		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-112 996 614	-106 176 496		
Utgående redovisat värde		280 269 832	287 089 950		
Redovisade värden byggnader		130 265 777	137 052 895		
Redovisade värden mark		149 249 930	149 249 930		
Redovisade värden markanläggningar		754 125	787 125		
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	361 000 000	344 000 000	705 000 000	503 000 000
Lokaler		4 270 000	1 779 000	6 049 000	6 003 000
		365 270 000	345 779 000	711 049 000	509 003 000
Ställda säkerheter		2022-12-31	2021-12-31		
Fastighetsinteckning		158 409 000	158 409 000		
Summa ställda säkerheter		158 409 000	158 409 000		
Not 10 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		11 264 616	11 264 616		
Utgående anskaffningsvärden		11 264 616	11 264 616		
Ingående avskrivningar		-3 735 230	-3 030 956		
Årets avskrivningar		-704 274	-704 274		
Utgående avskrivningar		-4 439 504	-3 735 230		
Utgående redovisat värde		6 825 113	7 529 387		
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		107 088	106 979		
		107 088	106 979		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 195 081	344 925		
		1 195 081	344 925		
Not 13 Bank					
SBAB		2 441	2 425		
Handelsbanken		11 693 210	12 567 225		
		11 695 651	12 569 650		

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		3,20%	2023-06-28	3 750 000	0
SEB		1,42%	2023-04-28	2 850 000	200 000
SEB		0,45%	2024-03-28	42 758 476	0
SEB		0,89%	2025-10-28	22 673 305	0
Stadshypotek AB		1,14%	2026-10-30	37 263 750	0
Stadshypotek AB		3,25%	2023-03-01	13 500 000	0
Stadshypotek AB		3,25%	2023-03-23	18 000 000	0
				140 795 531	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **102 495 531**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år 38 100 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **38 300 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,94%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 139 795 531

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	109 866	109 866
	109 866	109 866

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	16 957	34 867
	16 957	34 867

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	9 503	11 163
Övriga kortfristiga skulder	76 929	38 622
	86 433	49 785

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	220 000	208 200
Upplupna sociala avgifter	62 460	62 460
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 329 347	931 846
Upplupna räntekostnader	126 637	204 754
Upplupen revision	31 544	30 625
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 282 465	2 770 949
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 818	216 929
	4 132 271	4 425 763

Lund ____/____ 2023

.....
Igor Petersson

.....
Alexander Lindell

.....
Ulf Myllenberg

.....
Johannes Wigforss

.....
Mikael Kristersson

.....
Zeljko Santrac

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- -

.....
Daniel Sturesson

.....
Camilla Bakklund

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klosters Fälad i Lund för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klosters Fälad i Lund för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den / 2023

.....
Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Daniel Sturesson
Av föreningen vald revisor