

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klosters Fälad 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
	<b>418</b>

Lokaler, bostadsrätt	1
Lokaler, hyresrätt	7
Hyresrätter	6

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

#### Stämman

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 revisorssuppleant.

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

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen Nät	elavtal
Stockholms Elbolag	elavtal
Kraftringen 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

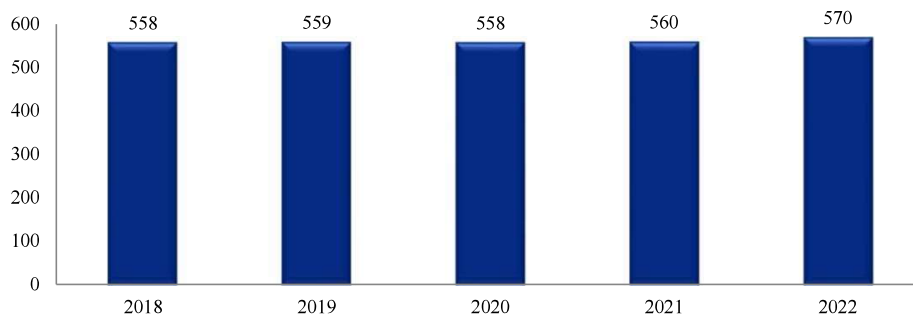
År 2022 Åtgärd Värmesystem hyreslokal (Aptiten)

#### 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/m<sup>2</sup> 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 snithöjningen 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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	570	560	558	559
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 246	4 446	4 475	4 507
Räntekostnad/m <sup>2</sup> 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
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-2 645 833</b>
<b>Styrelsen föreslår följande disposition</b>	
Balanseras i ny räkning	-2 645 833

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	29 490 758	27 735 861
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 624	45 400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>29 655 382</b>	<b>27 781 260</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-29 411 011</b>	<b>-29 114 723</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>244 370</b>	<b>-1 333 463</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		132	1 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 241 399	-1 356 834
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 241 267</b>	<b>-1 355 624</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-996 896</b>	<b>-2 689 087</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	280 269 832	287 089 950
Inventarier och installationer	Not 10	6 825 113	7 529 387
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>287 094 945</b>	<b>294 619 337</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>287 094 945</b>	<b>294 619 337</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 337 979</b>	<b>613 372</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	11 695 652	12 569 650
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 695 652</b>	<b>12 569 650</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 033 631</b>	<b>13 183 021</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>300 128 575</b>	<b>307 802 358</b>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 761 719	2 761 719
Uppskrivningsfond	144 577 000	144 577 000
Fond för yttre underhåll	8 600 373	8 618 664
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>155 939 092</b>	<b>155 957 383</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 648 936	1 021 860
Årets resultat	-996 896	-2 689 087
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 645 833</b>	<b>-1 667 227</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>153 293 259</b>	<b>154 290 156</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	102 495 531
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>102 495 531</b>	<b>102 495 531</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	38 300 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	109 866
Leverantörsskulder	1 694 258	1 846 390
Aktuell skatteskuld	Not 16	16 957
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	86 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 132 271
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>44 339 785</b>	<b>51 016 671</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>146 835 316</b>	<b>153 512 202</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>300 128 575</b>	<b>307 802 358</b>



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

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.



<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
	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
	<b>-296 083</b>	<b>-242 905</b>

\* Arvode avser både 2021 och 2022.

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

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	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			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>393 266 446</b>	<b>393 266 446</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	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			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-112 996 614</b>	<b>-106 176 496</b>			
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>280 269 832</b>	<b>287 089 950</b>			
	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			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	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
			<b>365 270 000</b>	<b>345 779 000</b>	<b>711 049 000</b>	<b>509 003 000</b>
	<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckning				158 409 000	158 409 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>158 409 000</b>	<b>158 409 000</b>
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			
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 825 113</b>	<b>7 529 387</b>			
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	107 088	106 979			
		<b>107 088</b>	<b>106 979</b>			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 195 081	344 925			
		<b>1 195 081</b>	<b>344 925</b>			
Not 13	Bank					
	SBAB	2 441	2 425			
	Handelsbanken	11 693 210	12 567 225			
		<b>11 695 651</b>	<b>12 569 650</b>			

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntebedräg	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
				<b>140 795 531</b>	<b>200 000</b>

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
	<b>109 866</b>	<b>109 866</b>

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	16 957	34 867
	<b>16 957</b>	<b>34 867</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

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

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
	<b>4 132 271</b>	<b>4 425 763</b>

Lund                    \_\_\_\_/\_\_\_\_                    2023

.....  
Igor Petersson

.....  
Alexander Lindell

.....  
Ulf Myllenberg

.....  
Johannes Wigforss

.....  
Mikael Kristersson

.....  
Zeljko Santrac

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-    -

.....  
Daniel Stuesson

.....  
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