

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Klostergården

716403-4592

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klostergården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Klostergården har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1989-09-21.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Klosters fabriksområde nr 7 som uppfördes 1990-91. Fastigheten består av 151 lägenheter samt åtta lokaler för uthyrning.

Adresser: Klostergatan 35, 37, 39 A-B, Sjögatan 6 A-D, 8 A-D, Brahegatan 10, 12, 14, 16 A-B och Myntgatan 5.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
8	1	336
44	2	2707
47	3	3901
38	4	3887
14	5	1692

Lokaler:

8st 1195m²

Bilplatser

I föreningen finns 139 parkeringsplatser i eget garage. I bostadsrätter med 3-5 rum och kök ingår egen parkeringsplats. I mån av tillgång kan ägare till mindre lägenheter hyra garageplats.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Fastighetspartner i Vätterbygden AB och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 236 medlemmar.

Överlåtelser

151st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 9 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 24 maj 2022

Karin Widerberg	Styrelseordförande
Christer Asssarsson	Vice ordförande
Bertil Ljungberg	Ledamot
Felicia Isaksson	Ledamot
Petra Dahl	Suppleant
Christina Hildingsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Sandra Hvitman, BDO

Valberedning

Martin Leben
Kerstin Hektor
Helena Nygren

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Två laddstolpar har installerats i garaget och vi har förberett för fyra till.

Vi har också förstärkt upp och avgränsat mellan några förråd, allt för att försvåra för inbrott.

Vi har skrivit om ett av våra lån och fick nästan oförändrad ränta.

Under 2021 och 2022 så har vi renoverat våra tvättstugor (11) de tre sista under 2022.

Vår tomma lokal i källaren 16B har gjorts om till fem förråd och ett större som vi hyr ut till ett företag inom textil tryck.

När det gäller våra hyresgäster så håller vi på med att se över avtalen för att få så lika avtal som möjligt.

Tweds har sålts och Samboosak har flyttat in. Junekök har sagt upp sina lokaler och avflyttat i juni 2023.

Lille Katt som fanns i "röda huset" gick tyvärr i konkurs och vi arbetar med att hitta ny hyresgäst och alternativ användning av lokalen då den är för liten för att privat förskoleverksamhet ska löna sig.

Vi har installerat ett nytt ventilationsaggregat hos Pomona

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 336	9 944	10 106	10 086
Resultat efter finansiella poster	951	-3	-391	1 381
Soliditet (%)	25,53	24,87	24,67	24,85
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/m ²)	679	679	679	679
Lån (kr/m ²)	5 838	5 877	5 915	5 959
Skuldränta (%)	2,00	2,00	3,00	3,30
Driftskostnad (kr/m ²)	246	252	220	220

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 792 000	6 575 188	-118 295	-2 596	27 246 297
Disposition av föregående års resultat:		500 000	-500 000	0	0
			-2 596	2 596	0
Årets resultat				951 432	951 432
Belopp vid årets utgång	20 792 000	7 075 188	-620 891	951 432	28 197 729

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med 10 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Resultatisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-620 890
årets vinst	951 432
	330 542

Avsättning till fond för yttre underhåll	483 000
i ny räkning överföres	-152 458
	330 542

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	10 336 440	9 944 020
Övriga intäkter		90 567	163 424
Summa rörelseintäkter		10 427 007	10 107 444
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-5 617 888	-6 146 364
Administrationskostnader	4	-412 446	-482 442
Löner och ersättningar	5	-138 844	-131 362
Avskrivningar av byggnader	6	-1 608 976	-1 608 976
Summa rörelsekostnader		-7 778 154	-8 369 144
Rörelseresultat		2 648 853	1 738 300
Finansiella poster			
Ränteintäkter		32 458	0
Räntekostnader		-1 729 879	-1 740 897
Summa finansiella poster		-1 697 421	-1 740 897
Resultat efter finansiella poster		951 432	-2 597
Resultat före skatt		951 432	-2 597
Årets resultat		951 432	-2 596

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	95 206 139	96 815 115
Summa materiella anläggningstillgångar		95 206 139	96 815 115
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 970 000	5 970 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 970 000	5 970 000
Summa anläggningstillgångar		101 176 139	102 785 115
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		378 029	0
Övriga fordringar		21 451	21 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 278	113 658
Summa kortfristiga fordringar		584 758	135 276
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 672 205	6 646 682
Summa kassa och bank		8 672 205	6 646 682
Summa omsättningstillgångar		9 256 963	6 781 958
SUMMA TILLGÅNGAR		110 433 102	109 567 073

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 792 000	20 792 000
Fond för yttre underhåll		7 075 188	6 575 188
Summa bundet eget kapital		27 867 188	27 367 188
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-620 890	-118 295
Årets resultat		951 432	-2 596
Summa fritt eget kapital		330 542	-120 891
Summa eget kapital		28 197 730	27 246 297
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	24 017 200	80 092 500
Summa långfristiga skulder		24 017 200	80 092 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	56 075 300	528 000
Leverantörsskulder		689 295	303 016
Skatteskulder		33 589	14 839
Övriga skulder	8	72 605	61 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 347 383	1 321 171
Summa kortfristiga skulder		58 218 172	2 228 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	110 433 102	109 567 073

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. (K2)

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	85
-Inventarier	5

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 2 Avgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter	8 501 460	8 501 460
Hysesintäkter lägenheter	1 637 465	1 250 399
Intäkt garage	190 880	185 460
Övriga debiterade kostnader	9	2
Bastuavgift	6 625	6 700
Summa avgifter och hyror	10 336 439	9 944 021

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftkostnader		
Elkostnad	411 736	446 005
Värme	943 023	1 018 032
Vatten och avlopp	469 129	389 950
Renhållning	211 831	206 400
Fastighetsförsäkring	162 989	161 073
Kabel-TV-avgift	348 062	347 090
Förbrukningsmaterial	125 838	171 457
Fastighetsskötsel entreprenad	675 496	670 237
Övriga fastighetskostnader	11 941	9 385
Städning	8 694	24 788
Sotning	8 072	15 078
Summa driftkostnader	3 376 811	3 459 495
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	1 894 922	2 359 465
Summa reparationer och underhåll	1 894 922	2 359 465
Fastighetsskatt	346 154	327 404
Summa fastighetskostnader	5 617 887	6 146 364

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	282 114	272 961
Revision	17 443	17 543
Tele- och datakommunikation	38 941	34 580
Förbrukningsinventarier	73 330	157 358
Förvaltningsavtal extradeb.	618	0
	412 446	482 442

Not 5 Löner och ersättningar

	2022	2021
Arvoden till styrelsen	116 600	109 076
Lön Tjänsteman	3 000	3 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	19 244	19 286
Summa	138 844	131 362

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Anskaffningsvärden:	172 503 000	172 503 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 503 000	172 503 000
Ingående avskrivningar	-75 687 885	-74 078 909
Årets avskrivningar	-1 608 976	-1 608 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 296 861	-75 687 885
Planenligt restvärde vid årets slut	95 206 139	96 815 115
Taxeringsvärden byggnader	181 200 000	149 200 000
Taxeringsvärden mark	81 719 000	88 810 000
	262 919 000	238 010 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,06	2025-10-30	24 017 200	24 017 200
Stadshypotek	1,59	2023-10-30	30 755 700	30 755 700
Stadshypotek	3,85	2023-01-30	25 319 600	25 847 600
			80 092 500	80 620 500
Kortfristig del av långfristig skuld			56 075 300	528 000

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld

Not 8 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	42 359	29 730
Personalens källskatt	19 798	18 999
Avr. lagstadgade sociala avgif	10 425	10 248
Övriga kortfristiga skulder	22	2 272
Summa övriga kortfristiga skulder	72 604	61 249

Not 9 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

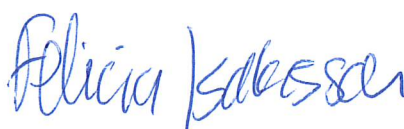
	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastigheten Klosters fabriksområde nr 7	161 608 000	161 608 000
Summa ställda säkerheter	161 608 000	161 608 000

Underskrifter

Jönköping 2023-04-25



Karin Widerberg
Ordförande



Felicia Isaksson




Bertil Ljungberg



Christer Assarsson

Min revisionsberättelse har lämnats

den 27 april 2023


Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klostergården
Org.nr. 716403-4592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klostergården för år 2022.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klostergården för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 27 april 2023



Sandra Hvitman

Auktoriserad revisor