

HSB Bostadsrättsförening Klosterängen i Lund

Årsredovisning 2024



HSB Bostadsrättsförening

Klosterängen i Lund

Org.nr: 745000-2071

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Klosterängen i Lund, 745000-2071, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2012-09-28 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Mats Helmfrid	2025
Ledamot	Carl Ädelroth	2025
Ledamot	Nemo Ekström	2025
Ledamot	Juhan Björn	2025
Ledamot	Olav Hammer	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Intern revisor	Yvonne Duvander
Extern revisor	Morgan Nilsson
	BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor
Revisorssuppleant	Agneta Carlekrantz

Valberedning

Valberedningen har bestått av Erik Marnung sammankallande, och Fredrik Lidén.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Havrestycket 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 120 lägenheter och 10 lokaler/förråd. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adresser är Mellanvångsvägen 12 A-B och 14 A-D samt Järnåkravägen 25 A-B och 27 A-B.

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt och 10 lokaler/förråd samt 70 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
40	32	8	40

Total tomtarea:	9 387.7	kvm
Total bostadsarea:	7 640	kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 640	kvm
Total lokalarea:	199	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-06-30.

Försäkring

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa tom 2024-12-31. From 2025-01-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Järnåkra Fastighetspartner
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bredband2
Städning	Garanti-Städ i Lund
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Elavtal avseende volym	Borås Elhandel
Fjärrvärme	Kraftringen
Mätning El	Infometric
Serviceavtal tvättutrustning	Bengtssons Tvättmaskinservice
Serviceavtal värmesystem	Nordomatic & Kraftringen
Serviceavtal skadedjur	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 566 673 kr och planerat underhåll för 0 kr.

Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-10-01 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 224 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 29 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 296 000 kr, detta motsvarar 165 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll och investeringar

År

Nya dagvattenledningar och pumpar i brunnar	2024
Renovering entréer, vindskydd och stenyta	2024
Underhåll fönster	2023
Diverse markarbete	2023
Montering av lås till luckor uppgång till taket	2023
Värme- byte expansionskärl och tempmätning	2022
Tappvattenbyte	2021
Låssystem	2021
Fönsterrenovering (påbörjades 2017)	2020
Gemensam el	2019
Renovering entrédörrar	2019
Relining av vertikala spillvattenstammar	2018
Nya parkeringsräcken uppsatta	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Takbeläggningen var planerad att åtgärdas under 2024, men den tidigare styrelsen valde att prioritera entréerna och omläggningen av dagvattenledningarna. Solceller har diskuterats i flera år och det var planerat att montera dem i samband med takrenoveringen. Under hösten 2024 beslutade styrelsen att inspektera tak och fasader för att få en aktuell bedömning av skicket. Det bekräftades att taken behöver åtgärdas under 2025.

Styrelsen fick en muntlig redovisning av fasadernas tillstånd vid styrelsemötet den 18 december. Det visade sig att fasaderna är i väsentligt sämre skick än förväntat och att tre gavlar bör åtgärdas under 2025. Detta trots att fasaderna renoverades för tio år sedan. Beskedet om fasaderna kom efter att både underhållsplanen och budgeten hade fastställts 2024.

Omläggningen av takbeläggningen och renoveringen av minst tre gavlar under 2025 kommer huvudsakligen att finansieras genom ökad upplåning. Styrelsen valde att avstå från installation av solceller för att inte öka upplåningen ytterligare.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 184 medlemmar.

18 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

24 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 178 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	5 967	5 677	5 242	4 857
Resultat efter finansiella poster, tkr	223	374	626	396
Förändring av underhållsfond, tkr	224	-325	357	14
Resultat efter fondförändringar, tkr	-1	699	269	382
Sparande kr/kvm	100	202	152	118
Soliditet, (%)	22	24	24	21
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	731	681	649	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	94	92	95	0
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	691	628	598	567
Lokalhyra kr/kvm	454	415	327	312
Driftkostnad kr/kvm	436	388	415	410
Energikostnad kr/kvm	213	203	231	222
Ränta kr/kvm	80	22	15	13
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	29	46	46	18
Skuldsättning kr/kvm	2 871	2 482	2 512	2 552
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 946	2 547	2 577	2 608
Räntekänslighet (%)	4.0	3.7	4	5
Snittränta, (%)	2.78	0.9	0.59	0.52

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	216 245	1 792 791	4 205 734	373 940
Disposition enligt föreningsstämma			373 940	-373 940
Avsättning till underhållsfond		224 000	-224 000	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				223 006
Vid årets slut	216 245	2 016 791	4 355 674	223 006

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 579 674
Årets resultat före fondförändring	223 006
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 224 000
Anspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	4 578 680

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	4 578 680
Totalt	4 578 680

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

5 856 050

5 473 540

Övriga rörelseintäkter

3

110 468

203 585

Summa Rörelseintäkter

5 966 518

5 677 125

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-566 673

-290 843

Planerat underhåll

5

0

-688 806

Driftskostnader

6

-3 415 287

-3 039 552

Övriga kostnader

7

-380 646

-427 245

Personalkostnader

8

-146 007

-132 738

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-636 632

-583 839

Summa Rörelsekostnader

-5 145 245

-5 163 023

RÖRELSERESULTAT

821 273

514 102

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

26 910

34 875

Räntekostnader

-625 177

-175 037

Summa Finansiella poster

-598 267

-140 162

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

223 006

373 940

RESULTAT FÖRE SKATT

223 006

373 940

ÅRETS RESULTAT

223 006

373 940



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	27 773 872	23 189 150
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	99 375	99 375
Inventarier, maskiner och installationer	12	110 844	60 060
Summa materiella anläggningstillgångar		27 984 091	23 348 585
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 984 591	23 349 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 449	2 750
Övriga fordringar		153 996	317 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	100 685	182 354
Summa kortfristiga fordringar		259 130	502 555
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	2 153 266	3 663 375
Summa kassa och bank		2 153 266	3 663 375
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 412 396	4 165 931
SUMMA TILLGÅNGAR		30 396 987	27 515 015



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		216 245	216 245
Underhållsfond		2 016 791	1 792 791
Summa bundet eget kapital		2 233 036	2 009 036
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 355 674	4 205 733
Årets resultat		223 006	373 940
Summa fritt eget kapital		4 578 680	4 579 673
SUMMA EGET KAPITAL		6 811 716	6 588 709
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	0	8 181 250
Summa långfristiga skulder		0	8 181 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	8 181 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	22 506 750	11 275 000
Medlemmarnas reparationsfond		41 240	41 244
Leverantörsskulder		289 471	377 830
Skatteskulder		19 097	14 177
Övriga skulder		29 784	2 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	698 929	1 034 478
Summa kortfristiga skulder		23 585 271	12 745 056
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		23 585 271	12 745 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 396 987	27 515 015



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	821 273	514 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	636 632	583 839
Summa	1 457 905	1 097 942
Erhållen ränta	26 910	34 875
Erlagd ränta	-625 177	-175 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	859 638	957 779
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	243 426	-220 303
Ökning/minskning av rörelseskulder	-391 535	175 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	711 529	912 829
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 272 138	-324 599
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 272 138	-324 599
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	14 340 000	11 190 000
Amortering av låneskulder	-11 289 500	-11 425 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 050 500	-235 000
Årets kassaflöde	-1 510 109	353 230
Likvida medel vid årets början	3 663 375	3 310 145
Likvida medel vid årets slut	2 153 266	3 663 375



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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. Avsättningar 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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	10-135 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder
Övriga årsavgifter
Hyror lokaler
Hyror p-platser/garage
Övriga objekt

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
5 277 492	4 797 768
306 813	407 697
90 343	82 601
175 880	179 356
5 522	6 118
5 856 050	5 473 540

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal
Försäkringsersättningar
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
4 750	0
73 631	0
22 688	10 189
9 399	193 396
110 468	203 585

Not 4. Reparationer

Huskropp
Armaturer, gemensamma utrymmen
Reparation lokaler
Reparation markytor
Klottersanering
Skadedjur
Vattenskador
Övrigt
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer
Tele/TV/porttelefon, installationer

Totalt reparationer

2024	2023
7 696	3 590
0	3 180
4 760	0
115 141	29 348
4 923	2 634
0	47 375
351 097	62 031
2 313	0
47 072	117 653
4 283	5 811
0	4 785
18 392	2 836
0	8 663
8 161	0
1 175	2 938
1 663	0
566 673	290 843

Not 5. Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
Underhåll markytor

Totalt planerat underhåll

2024	2023
0	20 441
0	175 000
0	493 365
0	688 806



Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	480 863	489 302
Uppvärmning	897 903	848 642
Vatten och avlopp	292 913	252 775
Avfallshantering	195 687	244 767
Teknisk förvaltning	690 653	583 438
Serviceavtal	103 973	88 566
Besiktningsskostnader	37 364	14 875
Systematiskt brandskyddsarbete	19 856	19 196
Snöröjning	121 772	35 125
Bevakningskostnader	11 328	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	31 568	27 672
Bredband	85 052	85 052
Kabel-TV	46 986	45 882
Försäkringar	92 851	88 914
Förbrukningsmaterial	107 978	21 727
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	198 540	193 620
Totalt driftskostnader	3 415 287	3 039 552

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	187 399	157 122
Revision	20 400	14 475
Tele och post	7 360	8 640
Självrisker vid skada	0	42 545
Jurist- och advokatkostnader	0	38 788
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	1 990
Kontorsmateriel och trycksaker	100	0
Bankkostnader	3 993	350
Stämpelskatt	53 220	0
IT-tjänster	4 205	1 804
Övriga externa tjänster	66 169	0
Övriga externa kostnader	37 800	38 600
Kostnader av engångskaraktär	0	122 932
Totalt övriga kostnader	380 646	427 245

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	107 100	95 225
Föreningsvald revisor	4 000	0
Sociala kostnader	34 907	29 919
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	0	7 594
Totalt personalkostnader	146 007	132 738

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	606 255	563 726
Markanläggningar	12 180	12 180
Inventarier, maskiner och installationer	18 197	7 933
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	636 632	583 839



Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 639 000	20 103 000
Summa:	22 639 000	20 103 000
Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	29 261 421	29 104 190
Mark	226 630	226 630
Markanläggningar	121 801	121 801
Pågående nyanläggningar	99 375	0
Årets anskaffning byggnader	5 203 157	157 231
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	99 375
Utgående anskaffningsvärden	34 912 384	29 709 227
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 6 378 072	- 5 814 346
Markanläggningar	- 42 630	- 30 450
Årets avskrivning på byggnader	- 606 255	- 563 726
Årets avskrivning på markanläggningar	- 12 180	- 12 180
Utgående avskrivningar	-7 039 137	-6 420 702
Utgående redovisat värde	27 873 247	23 288 525
<i>Varav</i>		
Byggnader	27 481 266	22 883 349
Mark	226 630	226 630
Markanläggningar	65 976	79 171
Pågående nyanläggningar	99 375	99 375
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	80 294 000	80 294 000
Taxeringsvärde mark	80 000 000	80 000 000
	160 294 000	160 294 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	160 000 000	160 000 000
Lokaler	294 000	294 000
	160 294 000	160 294 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	67 993	0
Årets anskaffningar	68 981	67 993
Utgående anskaffningsvärden	136 974	67 993
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 7 933	0
Årets avskrivningar	- 18 197	- 7 933
Utgående avskrivningar	- 26 130	- 7 933
Utgående redovisat värde	110 844	60 060
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	100 685	182 354
Summa	100 685	182 354



Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	821 013	2 996 473
Transaktionskonto Sparbanken Skåne	0	666 902
Transaktionskonto Sparbanken Skåne	1 332 253	0
Summa	2 153 266	3 663 375

Not 15. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	22 506 750	11 275 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	8 181 250
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	22 506 750	19 456 250

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Nordea	2025-07-23	3,45 %	1 594 000	0
Fastighetslån Nordea	-		0	11 190 000
Fastighetslån Nordea	2025-03-19	0,70 %	8 181 250	8 266 250
Fastighetslån Nordea	2025-05-21	3,14 %	1 691 500	0
Fastighetslån Nordea	2025-11-17	3,08 %	11 040 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			22 506 750	19 456 250

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långsiktig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	62 089	68 166
Förutbetalda intäkter	332 253	550 985
Upplupna revisionsarvoden	18 000	14 600
Upplupna kostnader	286 587	400 727
Summa	698 929	1 034 478



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mats Helmfrid
Ordförande

Carl Ädelroth
Ledamot

Nemo Ekström
Ledamot

Juhan Björn
Ledamot

Olav Hammer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Yvonne Duvander
Intern revisor

BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor
Morgan Nilsson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.03.2025 13:21

SENT BY OWNER:

Fredrik Ormberger • 04.03.2025 10:22

DOCUMENT ID:

ryMSLHEjkl

ENVELOPE ID:

H1-B8S4i1x-ryMSLHEjkl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 HSB Bostadsrättsförening Klosterängen i Lund.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Carl Ädelrot	Signed	06.03.2025 19:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1999/08/17)
	Authenticated	06.03.2025 19:35	Low	
NEMO EKSTRÖM	Signed	25.03.2025 19:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/02/28)
	Authenticated	25.03.2025 19:23	Low	
JUHAN BJÖRN	Signed	25.03.2025 19:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/06/10)
	Authenticated	25.03.2025 19:23	Low	
MATS OLOF HELMFRID	Signed	25.03.2025 19:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/01/10)
	Authenticated	06.03.2025 10:43	Low	
OLAV HAMMER	Signed	25.03.2025 20:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/09/01)
	Authenticated	25.03.2025 19:23	Low	
YVONNE DUVANDER	Signed	26.03.2025 14:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/08/11)
	Authenticated	26.03.2025 14:07	Low	
Morgan Nilsson	Signed	30.03.2025 13:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/05/25)
	Authenticated	30.03.2025 13:06	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Klosterängen i Lund, org.nr. 745000-2071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Klosterängen i Lund för räkenskapsåret 2024. 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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. Risker 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 föreningsvalda 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 HSB Bostadsrättsförening Klosterängen i Lund för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yvonne Duvander
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 mars 2025



Klosterängen RB 2024.pdf

(475251 byte)

SHA-512: eccd959c0ab977d7b8e3886aa7d5d482e0937

1ca2f147d6d988febd4fd032e45ba805b881c582a97ff2

668e125d34be0df340b564747c7c15b14bc252ce22269

Underskrifter

2025-03-30 13:24:17 (CET)



Morgan Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-05 08:46:43 (CET)



Yvonne Duvander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Signering revisionsberättelse för 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ec211e05ee78526cba0b7755c0aa9c0e82efdf375ae50b1c3a962494293dc716200c15f689e26bb9fa261de23c366f51beea36ee0ee1776987cdab236bf5e06b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

