

ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening

Klostergården

i Ljungbyhed



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Klostergården i Ljungbyhed, 737600-0837 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Klippans kommun och äger fastigheterna Kompaniet 1 och Plutonen 5 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheterna är geografiskt belägna i Ljungbyhed med adress: Infanterigatan 1 A-B och 2 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen registrerades 1954-10-18. Inflyttning skedde under år 1956. Föreningen har 39 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2.052,5 m² samt 5 lokaler på totalt 503,5 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:
11 st 1 rum och kök, 16 st 2 rum och kök, 12 st 3 rum och kök.

Föreningen har under året färdigställt 20 st parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningen genomförde 2005 stambyte och badrumsrenovering.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har utförts av konsult Ulf Bengtsson 2021-12-08 samtidigt som föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Under året har följande åtgärder utförts:

- Smidesjärn, målade på olika platser på fastigheten.
- Termostatventiler, i stället för att byta termostatventiler gjordes ett större ingrepp i undercentralerna med samma effekt till ett billigare pris.
- OVK besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) av före detta banklokalen.
- Byte av alla armaturer i alla fyra trapphusen.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- OVK alla lägenheter.
- Besiktning och eventuella åtgärder skall genomföras på alla balkonger.
- Översyn av alla tak. 

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 357 721 kr. Förra året var resultatet 600 362 kr. Under året förekommer mer kostnader för uppvärmning, fastighetsservice och underhåll. Se vidare not 2.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften från 2022-01-01 med 2 %.

Styrelsen har tecknat nytt avtal avseende fastighetsservice, F2 M:S Fastighetsservice.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-23.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Christer Hallberg, ordförande, avgått under året.

Tobias Amilon

Ewy Johansson

Ann-Charlotte Holm

Thorbjörn Johansson

Krister Persson

Gustav Pedersen, avgått under året.

Revisor Ulf Axelsson och revisorssuppleant Enno Jacobsson, vald vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Ewy Johansson har varit vicevärd.

Information:

- Information sker genom anslagstavlan i trappan, viss information delas ut direkt via brevinkasten.

Föreningsmål:

Föreningens mål för verksamheten är att stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden. Målen skall omsättas i handling genom tydlig information till intressenter.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter (lägenheter) och 1 bostadsrättslokal överlåtits. (enligt inflyttningsdatum). Fg år var det 4 överlåtelser. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 40. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst. 

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 595	1 594	1 595	1 613
Resultat efter finansiella poster (tkr)	358	600	459	556
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	443	573	486	482
Soliditet (%)	95	96	95	90
Årsavgift (kr/kvm)	645	632	632	620
Drift (kr/kvm)	289	233	246	263
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	162	142	144	150
Lån (kr/kvm)	-	-	-	137
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	6 485	5 964	5 593	2 937

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	45 400		2 658 915	3 644 799	600 362
Disposition enligt stämmobeslut				600 362	-600 362
Till fond för yttre underhåll			55 000	-55 000	
Från fond för yttre underhåll*			-140 363	140 363	
Årets resultat					357 721
Vid årets slut	45 400		2 573 552	4 330 524	357 721

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	357 721	600 362
Från fond för yttre underhåll*	140 363	22 500
Till fond för yttre underhåll**	-55 000	-50 000
Resultat efter disposition av underhåll	443 084	572 862

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 330 524,00
Årets resultat	357 721,81
Balanseras i ny räkning	4 688 245,81

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 595 164	1 593 600
Övriga rörelseintäkter		-	1 676
Summa rörelsens intäkter		1 595 164	1 595 276
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-739 577	-595 871
Planerat underhåll		-140 363	-22 500
Övriga externa kostnader	3	-130 146	-147 138
Personalkostnader och arvoden	4	-68 020	-68 033
Avskrivningar		-161 372	-161 372
Summa rörelsens kostnader		-1 239 478	-994 914
Rörelseresultat		355 686	600 362
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 035	-
Summa finansiella poster		2 035	-
Resultat efter finansiella poster		357 721	600 362
Årets resultat		357 721	600 362



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 160 729	4 322 101
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 160 729	4 322 101
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 161 229	4 322 601
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		28 921	26 756
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 495 124	2 853 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 192	34 993
Summa kortfristiga fordringar		3 560 237	2 915 518
Summa omsättningstillgångar		3 560 237	2 915 518
SUMMA TILLGÅNGAR		7 721 466	7 238 119

L

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 400	45 400
Fond för yttre underhåll		2 573 552	2 658 915
Summa bundet eget kapital		2 618 952	2 704 315
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 330 524	3 644 800
Årets resultat		357 721	600 362
Summa fritt eget kapital		4 688 245	4 245 162
Summa eget kapital		7 307 197	6 949 477
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		221 436	63 994
Aktuella skatteskulder		909	909
Övriga skulder		8 025	7 758
Fond för inre underhåll		17 483	17 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		166 416	198 498
Summa kortfristiga skulder		414 269	288 642
Summa skulder		414 269	288 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 721 466	7 238 119

KL

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

-Byggnader

%

1,9

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. 

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 323 264	1 297 308
Årsavgifter lokaler	156 019	161 112
Avgiftsbortfall	-18 519	
Hyror	134 400	135 180
	<u>1 595 164</u>	<u>1 593 600</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter		1 676
		<u>1 676</u>
Summa	1 595 164	1 595 276

Not 2 Drift

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Energi	341 754	298 547
Vatten	82 068	64 617
Renhållning	61 225	61 668
Löpande underhåll	38 505	18 253
Fastighetsservice	145 763	83 235
Fastighetsförsäkring	34 993	34 839
Kommunikation	557	-
Fastighetsavgift	34 712	34 712
Summa	739 577	595 871

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kontorsmaterial	-	250
Förvaltningskostnader	107 536	112 203
Arvode extern revisor	10 250	10 085
Medlemsverksamhet	12 360	24 600
Summa	130 146	147 138

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	11 000	11 400
Vicevärdsarvoden	48 000	48 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga kostnader	4 200	4 200
Sociala kostnader	2 820	2 433
Summa	68 020	68 033

Föreningen har inte haft någon anställd personal. *AL*

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 443 189	8 443 189
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 443 189	8 443 189
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 147 588	-3 986 216
Årets avskrivningar	-161 372	-161 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 308 960	-4 147 588
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	26 500	26 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	26 500	26 500
Utgående redovisat värde	4 160 729	4 322 101
varav byggnader	4 134 229	4 295 601
varav mark	26 500	26 500

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	6 400 000	1 924 000	8 324 000
Hyreshus lokaler	702 000	272 000	974 000
Summa	7 102 000	2 196 000	9 298 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 533	34 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 533	34 483
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 533	-34 483
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 533	-34 483
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-12-31	2020-12-31
Summa				-	-

Ställda säkerheter till kreditinstitut

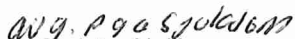
	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	5 801 250	5 801 250
Varav obelånade	-5 801 250	-5 801 250

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

- -

Underskrifter

Ljungbyhed, 2022-05-09.


Christer Hallberg


Tobias Amilon


Ewy Johansson


Ann-Charlotte Holm


Thorbjörn Johansson


Krister Persson

Gustav Pedersen - ej deltagit

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-11.


Ulf Axelsson
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klostergården i Ljungbyhed, org.nr. 737600-0837

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klostergården i Ljungbyhed för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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. 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, förfälskning, 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 Brf Klostergården i Ljungbyhed för räkenskapsåret 2021 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.

Ljungbyhed den 11 okt 2022

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Axelsson
Av föreningen vald revisor