



Foto: Ann Idstein

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Knutsgården i Lund (745000-2055) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31, föreningens 55:e verksamhetsår.

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. Föreningen har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Carl Holmberg 1, vars byggnad färdigställdes år 1960. Fastigheten, som är centralt belägen mitt emot Centralstationen i Lund, innehåller ett flerbostadshus med bostäder, kontor, butiker och restauranger på Bangatan 8, Bytaregatan 7 och Knut den Stores torg 1.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Knutsgårdens byggnad, som är ritad av de välkända arkitekterna Backström & Reinius, är i Lunds kommuns bevaringsprogram bedömd vara en "kulturhistoriskt värdefull byggnad". Det innebär att vi bör vara särskilt rädda om byggnadens fasader mot omvärlden och inte göra förfulande ingrepp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	18	511
2	21	1 176
3	24	1 716
4	3	330
5	15	1 724
Summa	81	5 457

Fastigheten inrymmer också lokaler om totalt 3 558 kvm på byggnadens första och andra plan. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. I källaren finns förrådslokaler om sammanlagt 1 008 kvm (ursprungligen 1 143 kvm). Merparten av dessa lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

WZ

Styrelse

Styrelsen har under 2015 haft följande ledamöter och funktioner:

Ulrika Lindmark,	vice ordförande 2015-05-27 – 2015-09-23, ordförande fr.o.m. 2015-09-23
Christina Gyland,	ordförande t.o.m. 2015-09-23, vice ordförande fr.o.m. 2015-09-23
Åke Olson,	sekreterare
Hampus Pettersson,	vice sekreterare
Fredrik Nylén,	ledamot
Jonas Eidevall,	ledamot
Alexandra Nathanson,	ledamot
Andreas Jepson,	ledamot utsedd av HSB Skåne
Patrik Soomus,	adjungerad styrelseledamot
Johan Sundberg,	adjungerad styrelseledamot

Byte på ordförandeposten skedde 2015-09-23. Inga andra väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning har skett sedan den ordinarie årsstämman 2015-05-27.

I tur att avgå vid ordinarie årsstämma 2016 är Christina Gyland, Alexandra Nathanson, Åke Olson, Jonas Eidevall och Fredrik Nylén.

Revisorer

Förtroendevald revisor har varit Olof Åshuvud med Gustaf Hoffer som suppleant. Auktoriserad revisor är Helen Isaksson, Ernst & Young AB.

Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Ledamot till fullmäktige för HSB Skåne har varit Christina Gyland med Johan Sundberg som suppleant.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två i förening. Firmatecknare har under hela året varit Christina Gyland och Åke Olson samt under tiden fram till konstituerande styrelsesammanträde Johan Sundberg och Dennis Ivarsson och därefter Ulrika Lindmark och Jonas Eidevall.

Senior Advisors

Ralph Ekberg och Olof Åshuvud har fungerat som Senior Advisors för att ge styrelsen råd och vägledning i särskilt svåra frågor.

Valberedning

Vid föreningsstämman 2014 valdes Ralph Ekberg, Kerstin Jönsson och Mats Johansson som valberedning med Ralph Ekberg som sammankallande.

Stämmor, diskussionsseminarium och styrelsens sammanträden

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls den 5 maj 2015, varvid 19 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att, i första omgången av två anta nya stadgar.

Vid ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2015, varvid 28 röstberättigade medlemmar deltog, antogs i andra omgången de nya stadgarna. Beslutet om stadgarna var även andra gången enhälligt.



Vid ett diskussionsseminarium den 28 januari 2015 behandlades skattefrågan, eventuell påbyggnad av en takvåning, fönsterbyte med flera renoveringsfrågor, omvärldsfrågor samt nya stadgar för föreningen. I samband med föreningens firande på Grand Hotel den 30 november 2015 följdes diskussionsseminariet upp avseende skattefrågan och renoveringsbehoven.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden under året. Styrelsen höll dessutom traditionsenligt ett icke protokollfört middagsmöte i september med syftet att under friare former diskutera aktuella frågeställningar.

Medlemsinformation

Under året har 16 (14) bostadsrätter överlåtits; vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 135 (132). Siffrorna inom parentes anger 2014 års överlåtelser respektive medlemsantalet per den sista december 2014. Det finns ingen direkt koppling mellan antalet medlemmar och bostadsrätter. Detta beror på att en lägenhet kan bebos av fler än en medlem. Vad gäller lokalerna gäller omvänt att de flesta näringsidkare innehar fler än en bostadsrätt. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Förvaltning

Teknisk förvaltning har handhåfts av Patrik Soomus, Hammare & Spik. Gården och trädgården sköts i regi av Per Nordfeldt. Lunds kommun svarar enligt avtal för renhållningen runt ytterfasaderna.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Skåne.

Väsentliga avtal

Inga väsentliga förändringar i föreningens avtalsportfölj har skett under året.

Anställda

Föreningen har en deltidsanställd lokalvårdare.

Hemsida för Knutsgården

Föreningen har under året fått en egen hemsida där information till medlemmarna samlas. Informationen på hemsidan kommer att utökas efterhand. Hemsidan går att hitta via www.hsb.se/skane/brf/knutsgarden/.

Underhåll

Enligt föreningens stadgar ska fastighetsbesiktning ske årligen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 2015-09-03. Denna besiktning låg sedan till grund för den underhållsplan som togs fram av HSB och antogs av styrelsen 2015-10-14.

Under året har föreningen fortsatt planeringen av fönsterrenoveringen. Provfönster har installerats i HSBs lokal mot gården och i en av lägenheterna mot Bangatan. *W O*



Under planeringen av fönsterrenoveringen har det uppdagats att även balkongerna är i behov av underhållsåtgärder samt att tegelfasadens kramlor (=infästningsjärn som håller fast tegelmuren vid huset) med största sannolikhet måste kompletteras. Detta har komplicerat planeringen av fönsterrenoveringen, då åtgärderna måste utföras i ett sammanhang samtidigt som den totala kostnadsbilden har blivit högre. Arbetena beräknas igångsättas under 2016, och planering pågår för att fastställa val av åtgärder, kostnader och prioriteringsordning. I början av mars beslöt styrelsen att påbörja renoveringsarbete av 385 "vita" fönster på plan 1 och 2 genom lagning av befintliga bågar och ramar samt ommålning. Arbetet sker i samarbete med kommunen såsom ägare av kontorsvåningen. Arbetet igångsattes under april 2016.

En arbetsgrupp har tillsatts i syfte att få fram en plan för omgestaltning av gården. De åtgärder som då aktualiseras bör samordnas med den förestående renoveringen av fönster, balkonger och fasader, då de senare förväntas till viss del skada gården.

Bullermätning i samarbete med kommunens miljö- och hälsoförvaltning inom gården har genomförts i syfte att komma tillrätta med ett antal bullerkällor. De ansvariga för respektive bullerkälla har ålagts att åtgärda för höga bullernivåer och en uppföljningsmätning kommer att genomföras.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Skattefrågan

Skatteverket meddelade i november 2015 att "utifrån den bevisningen ni nu inkommit med gör Skatteverket bedömningen att ni utgjorde ett privatbostadsföretag redan vid ert bildande. I enlighet med RÅ 2008 ref. 5 ska ni därför anses utgöra ett privatbostadsföretag även idag." Detta skedde efter det att styrelsen tagit fram ytterligare material och utredningar samt genomfört ett möte med Skatteverkets representanter. Resultatet presenterades för medlemmarna vid ett seminarium den 30 november 2015 med efterföljande festmiddag på Grand Hotel, där föreningen också firade att det var 55 år sedan den förste medlemmen flyttade in.

Genom Christina Gylands försorg har därefter frågan om återvinnandet av redan inbetald skatt både för föreningen och nuvarande och före detta medlemmar bearbetats. Även frågan om bankpaviljongens status är föremål för överläggningar inom styrelsen.

Kontorsvåningen

Kommunen utrymde Socialförvaltningens kontor inom andra våningen sommaren 2014 och lokalen har stått tomt sedan dess. Kommunen har via sin Serviceförvaltning meddelat att deras huvudspår nu är att renovera lokalen och låta en eller flera kommunala förvaltningar flytta in. Det finns dock ännu inget formellt beslut om att göra detta. Föreningen har inget inkomstbortfall pga detta eftersom det handlar om bostadsrättslokaler.

En ombyggnad till bostäder är i dagsläget inte aktuell av flera skäl: Det skulle kräva en ny detaljplan (vilket tar lång tid), lokalen är inte optimal för bostäder på grund av fönstersättning, bullerproblematik, avsaknad av balkonger mm samt att det från föreningens sida inte längre är intressant med fler bostäder för att uppnå status som äkta bostadsrättsförening. *WQ*

W

Nya Stadgar

Efter stadgeenliga beslut antogs under året nya stadgar för föreningen. Stadgarna följer de nya normalstadgar som utarbetats av HSB. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 12 oktober 2015.

Upplåtelse i andra hand

Med anledning av att ett nytt regelverk angående andrahandsuthyrning av bostadsrätt har tillkommit har styrelsen utarbetat information till medlemmarna som finns utlagd på hemsidan.

Väsentliga förändringar i föreningens närhet

Föreningens verksamhet berörs också av förändringar i vår omvärld. I det Planprogram för Bangatan, Clemenstorget och Lunds C (Resecentrum) som har tagits fram kan man se hur den framtida omgestaltningen av området kommer att se ut. Som ett första steg i arbetet med området har en partiell trafiksanering genomförts.

Trafikverket har under året beslutat att bygga ut till fyra spår på sträckan Malmö- Högevall med en ny station vid Klostergården. Spårutbyggnaden ska vara klar 2022. Tidigare diskuterade problem vid den så kallade "Armaturkurvan" söder om Lund C och godståg genom centrala Lund kommer inte att åtgärdas i samband med spårutbyggnaden.

I december 2015 fattades kommunfullmäktige i Lund beslut om byggnation av spårväg från Lund C till ESS/MAX IV i nordöstra Lund. Spårvägen ska vara klar 2019.

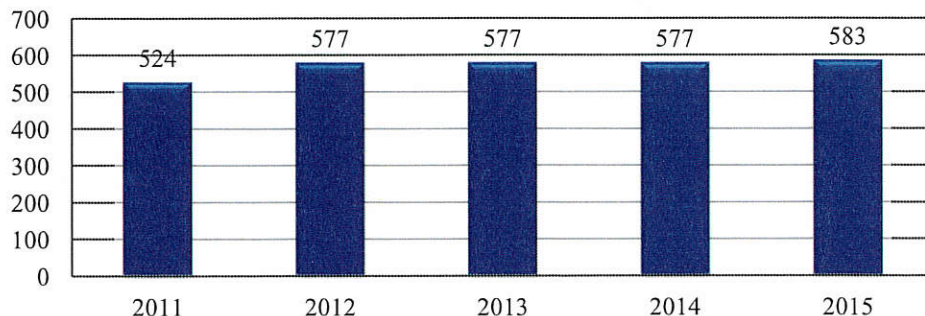
I februari 2016 kom besked att de planerade höghastighetstågen mellan Stockholm och Malmö kommer att gå förbi Lund C med möjlighet att också stanna där.

Föreningen följer också arbetet inom intresseorganisationen "Vid spåret" som arbetar för boende och verksamma invid järnvägen i Lund (www.vidsparet.se).

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 583 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2016 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade. Tidigare fattade beslut om att årligen höja avgifterna med 1% kvarstår dock som princip.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens ekonomi är i balans. Likviditeten är god och bör bibehållas på förhållandevis hög nivå med tanke på stundande fönster- och fasadrenovering.



Upptagande av nya lån kommer att ske för att komplettera finansieringen av renovering och styrelsen har av den anledningen påbörjat en omstrukturering av nuvarande krediter.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 069 328 kr. Under året har föreningen amorterat 367 796 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 93 år. Efter räkenskapsårets slut, den 15 januari respektive 1 februari 2016, har föreningens två minsta lån lösts och föreningens banklån i och med det minskats med 3 474 328 kr. Planerad lösen av de två lånen är förklaringen till att föreningen på bokslutsdagen hade över fem miljoner på transaktionskonto. Ett lån i SHB om 6 490 000 kr förföll i januari 2016 och omsattes till ett nytt lån till väsentligt lägre ränta.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Den tidigare stora osäkerheten gällande föreningens status som äkta har i och med Skatteverkets beslut undanröjts. Utfallet av föreningens försök till återvinning av erlagd inkomstskatt avseende inkomstår före 2010 är vid årsredovisningens färdigställande okänt.

I dagsläget bedöms inte föreningen stå inför några större risker, även om den planerade renoveringen av fönster, fasader och balkonger kommer att medföra höga kostnader för föreningen och bli besvärlig för samtliga boende.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	8 269	8 213	7 632	7 529
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 219	1 247	1 164	86
Eget kapital, tkr	37 937	35 414	34 167	33 003
Taxeringsvärde, tkr	128 400	128 400	128 400	109 200
-----varav byggnad, tkr	83 000	83 000	83 000	74 000
Soliditet	50%	49%	46%	55%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	583	577	577	577
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	3 440	3 477	3 753	2 413
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	27%	27%	29%	22%

En snittlägenhet på 67 m² kan förenklat sägas vara belånad med 230 500 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 67 m² belöper en månadsavgift om ca 3 300 kr/månad.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 204 650
Avskrivning på uppskrivning/återföring från uppskrivningsfond	645 000
Årets resultat	2 459 930
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-465 000
Summa till stämmans förfogande	6 844 580

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 844 580
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 268 707	8 212 506
Övriga rörelseintäkter		7 903	46 838
Summa rörelseintäkter		8 276 609	8 259 344
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 970 356	-4 019 895
Underhåll enligt plan		0	-12 571
Övriga externa kostnader	3	-921 349	-553 980
Personalkostnader	4	-305 304	-288 786
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 248 532	-1 273 885
Summa rörelsekostnader		-6 445 542	-6 149 117
Rörelseresultat		1 831 068	2 110 227
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 251	48 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-636 846	-911 095
Summa finansiella poster		-611 595	-862 931
Resultat efter finansiella poster		1 219 473	1 247 296
Skatter			
Skatt på årets resultat	5	1 240 457	0
Årets resultat		2 459 930	1 247 296

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	2 459 930	1 247 296
Reservering till fond för yttre underhåll	-465 000	-541 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	12 571
Över-/underskott efter disposition av underhåll	1 994 930	718 867

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. *WGP*

W



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	51 290 766	52 539 298
Summa materiella anläggningstillgångar		51 290 766	52 539 298
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Andra långfristiga fordringar	8	13 824 990	13 824 990
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 825 490	13 825 490
Summa anläggningstillgångar		65 116 256	66 364 788
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 179
Övriga fordringar	9	1 291 546	50 800
Avräkningskonto HSB Skåne		32 568	241 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	85 867	88 326
Summa kortfristiga fordringar		1 409 982	383 282
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	3 500 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 500 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	5 096 207	4 099 390
Summa kassa och bank		5 096 207	4 099 390
Summa omsättningstillgångar		10 006 188	6 482 672
SUMMA TILLGÅNGAR		75 122 444	72 847 460

W-01

W

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 162 395	1 099 995
Uppskrivningsfond		24 510 000	25 155 000
Fond för yttre underhåll		5 419 615	4 954 615
Summa bundet eget kapital		31 092 010	31 209 610
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 384 650	2 957 354
Årets resultat		2 459 930	1 247 296
Summa fritt eget kapital		6 844 580	4 204 650
Summa eget kapital		37 936 590	35 414 260
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	30 300 000	34 204 328
Summa långfristiga skulder		30 300 000	34 204 328
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	3 769 328	232 796
Leverantörsskulder		652 031	600 923
Aktuella skatteskulder		148 129	163 563
Övriga kortfristiga skulder	15	1 212 036	1 165 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 104 330	1 065 702
Summa kortfristiga skulder		6 885 854	3 228 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 122 444	72 847 460

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning	17	37 230 000	37 230 000
Summa ställda säkerheter		37 230 000	37 230 000

u

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 831 068	2 110 227
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 248 532	1 273 885
	3 079 600	3 384 112
Erhållen ränta	25 251	48 164
Erlagd ränta	-666 713	-950 461
Återkrävd inkomstskatt	1 240 457	0
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	3 678 595	2 481 815
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-1 236 109	1 611 078
Ökning/minskning av rörelseskulder	150 317	487 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 592 804	4 580 191
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-770 498
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	10 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-760 498
Finansieringsverksamheten		
Erhållen likvid för upplåtelse av bostadsrätt	62 400	0
Amortering av skuld	-367 796	-2 732 796
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-305 396	-2 732 796
Årets kassaflöde	2 287 408	1 086 897
Likvida medel vid årets början	6 341 367	5 254 470
Likvida medel vid årets slut	8 628 775	6 341 367
	2 287 408	1 086 897

Tilläggsupplysning

	2015-12-31	2014-12-31
Sammanställning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	5 096 207	4 099 390
Kortfristiga, likvida placeringar	3 532 568	2 241 977
	8 628 775	6 341 367

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Före räkenskapsåret 2014 tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Jämförbarheten med redovisning från räkenskapsår tidigare än 2014 kan därför vara bristande, till exempel i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens redovisade värden fördelats på väsentliga komponenter. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för för föreningens byggnad har vid årets slut bedömts vara 64 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,72% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till fond för yttre underhåll.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

I föregående års årsredovisning redovisades kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning som övriga externa kostnader. I årsredovisningen för 2015 har kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning redovisats som driftskostnader i resultaträkningen, dessutom har 2014 års siffror omklassificerats enligt denna nya klassificering.

NOTER**1 Nettoomsättning****2015****2014**

Hysesintäkter lokaler	1 256 062	1 248 952
Hysesintäkter övrigt	31 680	32 985
Årsavgifter bostäder	3 179 760	3 148 253
Årsavgifter lokaler	4 125 647	4 112 904
Årsavgiftsbortfall	-318 552	-318 180
Avsättning inre fond	-72 500	-72 500
Intäkter pant, överlåtelser	26 247	19 092
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	40 363	41 000
Summa nettoomsättning	8 268 707	8 212 506

2 Driftskostnader**2015****2014**

Löpande underhåll	574 140	568 219
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	3 547	4 334
Lokalvård, städning	103 382	108 519
Snöröjning	8 900	13 350
Hissbesiktning	110 951	42 654
El	135 784	139 870
Uppvärmning	1 294 251	1 237 243
Vatten, avlopp	164 435	171 919
Renhållning, sophämtning	238 786	205 981
Kabel-TV, internet	67 387	68 743
Fastighetsförsäkringspremier	59 198	58 773
Fastighetsskatt	634 683	776 577
Förvaltningsavtal	574 912	623 712
Summa drift	3 970 356	4 019 895



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	9 066	13 957
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	14 684	11 943
Kontorsmaterial, tele, porto	6 702	11 209
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	34 756	73 935
Bevakning, övriga riskkostnader	44 753	43 834
Externt revisionsarvode	26 700	23 700
Kostnader pant, överlåtelser	33 144	26 749
Övriga förvaltningskostnader	164 842	54 298
Övriga externa tjänster	550 603	257 054
Medlemsavgifter	36 100	36 100
Pantbrevskostnad	0	1 200
Summa övriga externa kostnader	921 349	553 980

4 Personalkostnader	2015	2014
Löner för anställda	59 657	47 847
Arvode styrelsen	159 858	110 600
Övrig lön/ersättning styrelsen	48 000	48 000
Revisionsarvode	0	3 708
Övriga ersättningar och förmåner	0	45 550
Pensionskostnader	332	2 225
Sociala avgifter	37 458	30 856
Summa personalkostnader	305 304	288 786

5 Skatt på årets resultat		
Aktuell inkomstskatt	0	0
Justering avseende tidigare år	-1 240 457	0
Inkomstskatt	-1 240 457	0

Inkomståret 2010 (taxeringsåret 2011) beskattades föreningen som ett oäkta bostadsföretag och belastades med inkomstskatt 1 228 015 kr jämte ränta 12 442 kr. I och med att det nu är fastställt att föreningen är, och alltid har varit, ett privatbostadsföretag har förening begärt omprövning av Skatteverkets beslut om inkomstskatt för inkomståret 2010. Eftersom omprövningen inkom till Skatteverket före utgången av sjätte året efter inkomståret kommer beloppet att återbetalas och har därför redovisats som en negativ skattekostnad respektive kortfristig fordran.

Föreningen har också lämnat in uppmaning om omprövning av beslut om inkomstskatt för inkomståren 2004 till 2007 till den del som inkomstskatten belastat föreningen på grund av att den då felaktigt klassificerades som ett oäkta bostadsföretag. Uppmaningen om omprövning baseras på den nya omständigheten att föreningen nu, efter beaktande av nyframlagda bevis, anses ha varit ett privatbostadsföretag ända från bildandet. Tidigare begäran om omprövning, före nya bevis lagts fram, avslogs i kammarrätten 2012 och beviljades inte prövningstillstånd i högsta förvaltningsdomstolen. Skillnaden mellan den inkomstskatt som föreningen belastats med jämfört med den inkomstskatt som föreningen skulle ha belastats med om den behandlats som privatbostadsföretag inkomståren 2004 till 2007 uppgår till 3 433 625 kr, se tabell.

	Debiterad och erlagd skatt	Beräknad skatt som äkta	Skillnad
Inkomstår 2004	1 219 461	614 068	605 393
Inkomstår 2005	705 031	606 107	98 924
Inkomstår 2006	1 516 183	614 143	902 040
Inkomstår 2007	1 843 186	15 918	1 827 268
	5 283 861	1 850 236	3 433 625

WZ

W



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

6 Byggnader och mark

2015-12-31 2014-12-31

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2079

Värdeår enligt taxeringsbeslut

1960

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

35 188 226 34 095 728

Anskaffningsvärde mark

1 000 000 1 000 000

Inköp

0 770 498

Omklassificeringar m.m.

0 322 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

36 188 226 36 188 226

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

-8 803 928 -8 175 043

Årets avskrivningar

-603 532 -628 885

Utgående ackumulerade avskrivningar

-9 407 460 -8 803 928

Ackumulerade uppskrivningar

Ingående uppskrivningar

53 000 000 53 000 000

Utgående ackumulerade uppskrivningar

53 000 000 53 000 000

Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning på uppskrivning

Ingående nedskrivningar och ackumulerade avskrivningar på uppskrivning

-27 845 000 -27 200 000

Årets avskrivning på uppskrivning

-645 000 -645 000

Utgående ackumulerade nedskrivningar/avskrivningar på uppskrivning

-28 490 000 -27 845 000

Redovisat värde

51 290 766 52 539 298

Taxeringsvärde

Taxeringsvärden byggnad - bostäder

44 000 000 44 000 000

Taxeringsvärden byggnad - lokaler

39 000 000 39 000 000

Taxeringsvärden mark - bostäder

31 000 000 31 000 000

Taxeringsvärden mark - lokaler

14 400 000 14 400 000

Summa taxeringsvärde

128 400 000 128 400 000

Fastighetsbeteckning

Carl Holmberg 1

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2015-12-31 2014-12-31

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)

500 500

Utgående redovisat värde

500 500

8 Andra långfristiga fordringar

2015-12-31 2014-12-31

Egna bostadsrätter

13 815 000 13 815 000

Andra långfristiga fordringar

9 990 9 990

Summa andra långfristiga fordringar

13 824 990 13 824 990

9 Övriga fordringar

2015-12-31 2014-12-31

Skattekonto

51 089 50 800

Erlagd inkomstskatt för inkomståret 2010

1 240 457 0

Summa andra långfristiga fordringar

1 291 546 50 800

W



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2015-12-31 2014-12-31

Förutbetald försäkring	60 074	59 198
Förutbetald bevakning	11 931	11 161
Förutbetald kabel-tv	9 361	16 847
Förutbetalda sociala kostnader	3 101	398
Upplupna ränteintäkter	1 400	722
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 867	88 326

11 Övriga kortfristiga placeringar

2015-12-31 2014-12-31

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,90%	3 månader	3 500 000	2 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			3 500 000	2 000 000

12 Kassa och bank

2015-12-31 2014-12-31

Handelsbanken	169 164	170 414
Sparbanken Skåne transaktionskonto	4 927 043	3 928 976
Summa kassa och bank	5 096 207	4 099 390

13 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskriv- ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 099 995	0	25 155 000	4 954 615	2 957 354	1 247 296	35 414 260
Resultatdisp. enl. förenings- stämman					1 247 296	-1 247 296	0
Reservering fond för yttre underhåll enl. underhållsplan				465 000	-465 000		0
Upplåtelse av bostadsrätt	3 698	58 702					62 400
Årets avskrivning på uppskrivning			-645 000		645 000		
Årets resultat						2 459 930	2 459 930
Belopp vid årets utgång	1 103 693	58 702	24 510 000	5 419 615	4 384 650	2 459 930	37 936 590

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

WS

W



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

14 Skulder till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,15%	2016-01-14	0	13 500 000	13 500 000
Stadshypotek	1,20%	2016-01-15	0	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	4,57%	2016-01-30	80 000	6 490 000	6 570 000
Stadshypotek	1,25%	2016-02-01	72 796	974 328	1 047 124
Stadshypotek	1,25%	2016-02-01	80 000	3 990 000	4 070 000
Swedbank Hypotek	1,96%	2017-08-25	135 000	6 615 000	6 750 000
			367 796	34 069 328	34 437 124

Nästa års amortering beräknas uppgå till

3 769 328

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

30 300 000

34 204 328

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,52%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

1 180 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

29 120 000

15 Övriga kortfristiga skulder

2015-12-31 2014-12-31

Fond för inre underhåll	969 947	904 063
Depositioner	109 000	109 000
Mervärdesskatt	128 719	150 810
Övriga kortfristiga skulder	4 369	2 015
Utgående värde	1 212 036	1 165 888

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång

904 063

844 947

Årets avsättning

72 500

72 500

Uttag under året

-6 616

-13 384

Utgående värde

969 947

904 063

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2015-12-31 2014-12-31

Upplupna löner inkl komp.	0	6 000
Upplupna semesterlöner	5 623	5 480
Upplupet vatten	9 967	12 339
Förutbet månavgifter/hyror	902 466	888 242
Upplupna räntekostnader	96 774	126 641
Övriga interimsskulder	62 500	0
Beräknat arvode för revision	27 000	27 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 104 330	1 065 702



HSB – där möjligheterna bor

16 Fastighetsinteckning

2015-12-31 2014-12-31

Uttagna pantbrev i fastighet

37 230 000

37 230 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

37 230 000

37 230 000

LUND 2016-04-27

ort och datum

Ulrika Lindmark

Åke Olson

Fredrik Nylén

Alexandra Nathanson

Christina Gyland

Hampus Pettersson

Jonas Eidevall

Andreas Jepson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 maj 2016

Olof Åshuvud
Föreningsvald revisor

Helen Isaksson, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Knutsgården i Lund, org.nr 745000-2055

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Knutsgården i Lund för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Knutsgården i Lund för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Lund den 4 maj 2016


Helen Isaksson
Auktoriserad revisor


Olof Åshuvud
Förtroendevald revisor