



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund (745000-2055) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 56: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 mittemot Centralstationen i Lund, innehåller ett flerbostadshus med bostäder, kontor, butiker och restauranger på Bangatan 8, Bytaregatan 7 och Knut den Stores torg 1. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

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
	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. *12*



Förvaltning och ledning av verksamheten

Stämmor, diskussionsseminarium och styrelsens sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2016, varvid 28 röstberättigade medlemmar deltog.

Inga övriga stämmor eller diskussionsseminarier har hållits.

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

Styrelse

Styrelsen har under 2016 haft följande ledamöter och funktioner:

Åke Olson, ordförande från 2016-06-01, vald till stämman 2018.

Ulrika Lindmark, vice ordförande från 2016-06-01, vald till stämman 2017.

Hampus Pettersson, sekreterare från 2016-06-01, vald till stämman 2017.

Jonas Eidevall, vice sekreterare från 2016-06-01, vald till stämman 2018.

Alexandra Nathanson, ledamot, vald till stämman 2017.

Andreas Jepson, ledamot utsedd av HSB Skåne.

Patrik Soomus, adjungerad styrelsen.

Patrik Bengtsson, ledamot tiden 2016-05-24 – 2016-11-12, avgick på egen begäran.

Christina Gyland, ledamot fram till stämman 2016-05-24.

Fredrik Nyhlén, ledamot fram till stämman 2016-05-24.

Jonas Eidevall som är vald till ordinarie stämma 2018 har meddelat att han har för avsikt att avgå vid ordinarie stämma 2017 pga att han sålt sin bostadsrätt och avflyttat från orten.

Revisorer

Förtroendevald revisor har varit Olof Åshuvud med Hares Mawlayi som suppleant. Auktoriserad revisor har varit Helen Isaksson, Ernst & Young AB.

Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Ledamot till fullmäktige för HSB Skåne har varit Åke Olson med Jonas Eidevall som suppleant.

Firmatecknare

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

Senior Advisors

Ralph Ekberg och Olof Åshuvud har fungerat som Senior Advisors för att ge styrelsen råd och vägledning i särskilt svåra frågor. Gruppen Senior Advisors valde 2016-10-25 att utöka gruppen med Christina Gyland.

Valberedning

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

K.O.
2



Förvaltning

Teknisk förvaltning har skötts av Patrik Soomus, Hammare & Spik. Gården och trädgården sköts i regi av Per Nordfeldt, Jips Trädgårdar. 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

Föreningens deltidsanställda lokalvårdare sedan nära 50 år, Siv Andersson, har avgått med pension. Städarbetet övertas av Garantistäd AB som redan städar inom föreningen.

Hemsida för Knutsgården

Föreningens hemsida innehåller all väsentlig information om föreningen. Hemsidan går att hitta via www.hsb.se/skane/brf/knutsgarden/.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Underhåll

Fastighetsbesiktning

Enligt föreningens stadgar ska fastighetsbesiktning ske årligen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2016-03-09. Denna besiktning låg sedan till grund för den underhållsplan som togs fram av HSB och antogs av styrelsen 2016-12-14.

385 "vita" fönster på plan 1 och 2

I början av mars beslöt styrelsen att påbörja renoveringsarbete av 385 "vita" fönster på plan 1 och 2 genom lagning av befintliga bågar och karmar samt ommålning. Arbetet skedde i samarbete med kommunen såsom innehavare av kontorsvåningen. Arbetet igångsattes under april 2016 och stod färdigt under augusti månad.

Balkongerna

Efter noggrann undersökning och besiktning framkom att renoveringen av balkongerna kan med fullgod säkerhet senareläggas till första halvan av 2020-talet. En kompletterande undersökning för att fastställa risken för att bitar av balkongerna eller balkongfronterna faller ner har gjorts i november och december.

Tegelfasadens kramlor

Tegelfasadens kramlor dvs de infästningsjärn som håller fast tegelmuren vid huset har förnyats under hösten 2016 längs husets samtliga fasader.

Fönsterbalkar

Samtidigt som arbetet med omkramlingen bedrevs har även prov företagits för att utröna bästa sättet att förnya fönsterbalkarna. Dessa är i stor utsträckning i behov av renovering pga rostande armeringsjärn och sprickbildningar i fog och tegel. Provbalkar har inmonterats två gånger, och det andra provmontaget befanns vara en bra förebild med några mindre justeringar.

B.O.
2



Fönster och fönsterdörrar plan 3-5

Arbetsbeskrivning och underlag för upphandling av nya fönster och fönsterdörrar i trä från Sävsjö snickeri för plan 3-5 har framtagits. Arbetet erfordrar att ställningar byggs på husets alla sidor. Arbetet med fönsterbytet bör genomföras samtidigt som bytet av fönsterbalkarna och ommålning av takfoten genomförs.

Ventilation

Service på samtliga ventilationsaggregat har genomförts. Bostadslägenheterna lider av att tilluften försvann då lägenhetsytterdörrarna byttes ut och brevinkasten togs bort. Nya tilluftsdon planeras i de nya fönstren (se ovan).

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) skulle under 2016 genomföras för de flesta aggregat. Knutsgården har dock begärt anstånd med OVK för bostadslägenheterna (på grund av nära förestående fönsterbyte med tillhörande tilluftsdon) samt för kommunens lokal på andra våningen (på grund av att den står tom).

Gården

Förnyelsen av gården inväntar färdigställandet av övriga arbeten.

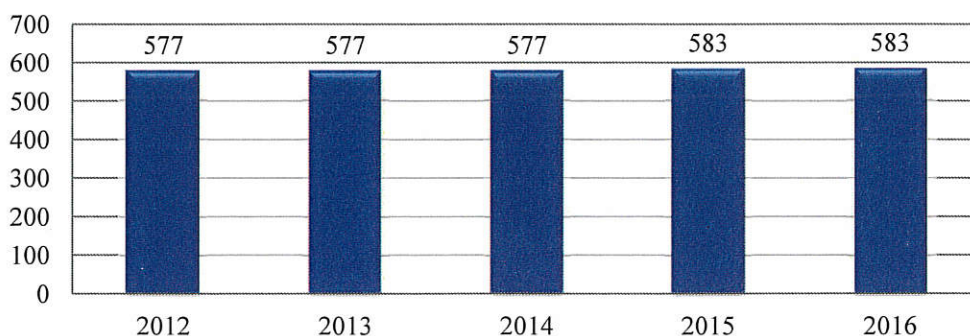
Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 583 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2017-01-01, i enlighet med tidigare stämmobeslut om att årligen höja avgiften med 1% per år.

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



Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 300 000 kr. Under året har föreningen amorterat 3 769 328 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 8 år. Av årets amortering utgjordes dock 3 474 328 kr av extaamortering i samband med lösande av två mindre lån. Nästa års amorteringstakt kommer att vara lägre och föreningen kommer eventuellt att behöva öka belåningen för att finansiera fönsteråtgärden.

W

50.0
2



Andra väsentliga händelser

Skattefrågan

Skatteverket meddelade i november 2015 föreningen var s.k. äkta bostadsrättsförening. Detta har inneburit att under det gångna året föreningen har vidtagit följåtgärder. Bl. a har den s.k. Bankpaviljongen avyttrats och uthyrandet av källarlokaler inskränkts till att omfatta endast uthyrningar till medlemmar som är verksamma som näringsidkare inom föreningen.

Återvinnandet av redan inbetald skatt både för föreningen och nuvarande och före detta medlemmar har bearbetats under året. Föreningens nuvarande medlemmar har gjorts uppmärksamma på möjligheterna och före detta medlemmar har i så stor utsträckning som möjligt underrättats.

Gentemot föreningen har Skatteverket återbetalat knappt 1,3 miljoner kr av tidigare erlagd skatt. Beträffande resterande del dvs ca 3,6 miljoner kr har Skatteverket förvägrat föreningen återbetalning hänvisande till att beslut i frågan fattats av högre rättsinstans. Föreningen har inte accepterat detta synsätt utan driver f.n. mål mot Skatteverket som i skrivandes stund befinner sig i Kammarrätten.

Kontorsvåningen

Kommunen utrymde Socialförvaltningens kontor inom andra våningen våren 2014 och lokalen har stått tomt sedan dess. Kommunen har via sin Serviceförvaltning meddelat hösten 2016 att deras huvudspår nu är att renovera lokalen och låta en eller flera kommunala förvaltningar flytta in.

Omnumrering av plan -1, 1 och 2

Numreringen av lokalerna i källaren samt på plan 1 och 2 har inte varit varken logisk eller stringent. En omnumrering har därför skett som trätt i kraft under januari månad 2017.

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 åtgärden på fönstren kommer att medföra höga kostnader för föreningen och bli besvärlig för samtliga boende.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	136
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	141

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 16 bostadsrätter). 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. 12

120
12



Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	8 267	8 269	8 213	7 632
Resultat efter finansiella poster, tkr	-869	1 219	1 247	1 164
Eget kapital, tkr	37 067	37 937	35 414	34 167
Taxeringsvärde, tkr	145 400	128 400	128 400	128 400
-varav byggnad, tkr	85 000	83 000	83 000	83 000
Soliditet	53%	50%	49%	46%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	583	583	577	577
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 059	3 440	3 477	3 753
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	21%	27%	27%	29%

En snittlägenhet på 67 m² kan förenklat sägas vara belånad med 205 000 kr vid årets utgång.

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

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskriv- ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 103 693	58 702	24 510 000	5 419 615	4 384 650	2 459 930	37 936 590
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:							
Balanseras i ny räkning					2 459 930	-2 459 930	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:							
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				355 000	-355 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-2 986 099	2 986 099		0
Minskning av uppskrivningsfond motsv. avskrivning på uppskrivning			-645 000		645 000		0
Årets resultat						-869 216	-869 216
Belopp vid årets utgång	1 103 693	58 702	23 865 000	2 788 516	10 120 679	-869 216	37 067 375



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	6 844 580
Årets resultat	-869 216
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-355 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 986 099
Summa till stämmans förfogande	8 606 464

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 606 464
-------------------------	-----------

W

09
A.O

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 266 509	8 268 707
Övriga rörelseintäkter	2	879 851	7 903
Summa rörelseintäkter		9 146 360	8 276 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 965 882	-3 970 356
Underhåll enligt plan	4	-2 986 099	0
Övriga externa kostnader	5, 6	-937 901	-921 349
Personalkostnader	7	-510 601	-305 304
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 248 532	-1 248 532
Summa rörelsekostnader		-9 649 015	-6 445 542
Rörelseresultat		-502 655	1 831 068
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		56 626	25 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 187	-636 846
Summa finansiella poster		-366 561	-611 595
Resultat efter finansiella poster		-869 216	1 219 473
Skatter			
Skatt på årets resultat	8	0	1 240 457
Årets resultat		-869 216	2 459 930

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

Årets resultat	-869 216	2 459 930
Reservering till fond för yttre underhåll	-355 000	-465 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	2 986 099	0
Över-/underskott efter disposition av underhåll	1 761 884	1 994 930

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

W

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	50 042 234	51 290 766
--------------------	---	------------	------------

<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>50 042 234</i>	<i>51 290 766</i>
---	--	-------------------	-------------------

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
--	----	-----	-----

Andra långfristiga fordringar	11	0	13 824 990
-------------------------------	----	---	------------

<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>13 825 490</i>
--	--	------------	-------------------

Summa anläggningstillgångar

		50 042 734	65 116 256
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		131 041	0
----------------	--	---------	---

Aktuell skattefordran		12 560	0
-----------------------	--	--------	---

Övriga fordringar	12	83 945	1 324 114
-------------------	----	--------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	12 687 400	85 867
--	----	------------	--------

<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>12 914 946</i>	<i>1 409 982</i>
--------------------------------------	--	-------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	14	5 403 000	3 500 000
---------------------------------	----	-----------	-----------

<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>5 403 000</i>	<i>3 500 000</i>
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassa och bank

Kassa och bank	15	2 083 635	5 096 207
----------------	----	-----------	-----------

<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 083 635</i>	<i>5 096 207</i>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

		20 401 581	10 006 188
--	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		70 444 315	75 122 444
--	--	-------------------	-------------------

WI

0
A.O
✓

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 162 395	1 162 395
Uppskrivningsfond		23 865 000	24 510 000
Fond för yttre underhåll		2 788 516	5 419 615
<i>Summa bundet eget kapital</i>		27 815 911	31 092 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 120 679	4 384 650
Årets resultat		-869 216	2 459 930
<i>Summa fritt eget kapital</i>		9 251 464	6 844 580
Summa eget kapital		37 067 375	37 936 590
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	30 005 000	30 300 000
Summa långfristiga skulder		30 005 000	30 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	295 000	3 769 328
Leverantörsskulder		1 254 778	652 031
Aktuella skatteskulder		0	148 129
Övriga skulder	18	1 083 348	1 212 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	738 814	1 104 330
Summa kortfristiga skulder		3 371 940	6 885 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 444 315	75 122 444

WI

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-502 655	1 831 068
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 248 532	1 248 532
	745 877	3 079 600
Erhållen ränta	55 826	24 574
Erlagd ränta	-460 297	-666 713
Betald inkomstskatt	0	1 240 457
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	341 406	3 677 917
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	2 007 313	-1 235 431
Ökning/minskning av rörelseskulder	-2 476	150 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 346 243	2 592 804
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	9 990	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9 990	0
Finansieringsverksamheten		
Erhållen likvid för upplåtelse av bostadsrätt	0	62 400
Amortering av skuld	-3 769 328	-367 796
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 769 328	-305 396
Årets kassaflöde	-1 413 095	2 287 408
Likvida medel vid årets början	8 628 775	6 341 367
Likvida medel vid årets slut	7 215 680	8 628 775
	-1 413 095	2 287 408

Tilläggsupplysning

	2016-12-31	2015-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	2 083 635	5 096 207
Kortfristiga, likvida placeringar	5 132 045	3 532 568
	7 215 680	8 628 775

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 17 962 tkr

1 Nettoomsättning**2016****2015**

Hysesintäkter lokaler	1 268 676	1 256 062
Hysesintäkter övrigt	31 680	31 680
Årsavgifter bostäder	3 179 760	3 179 760
Årsavgifter lokaler	4 116 504	4 125 647
Årsavgiftsbortfall	-318 552	-318 552
Avsättning inre fond	-72 500	-72 500
Intäkter pant, överlåtelser	17 725	26 247
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	43 216	40 363
Summa nettoomsättning	8 266 509	8 268 707

2 Övriga rörelseintäkter**2016****2015**

Intäkt överlåtelse av bostadsrätt	500 000	0
Intäkter från åtgärder som föreningen gjort för andras räkning	305 868	1 903
Övriga intäkter	73 983	6 000
Summa övriga rörelseintäkter	879 851	7 903

**3 Driftskostnader****2016****2015**

Löpande underhåll	512 800	574 140
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	4 349	3 547
Lokalvård, städning	114 047	103 382
Snöröjning	9 897	8 900
Hissbesiktning	70 293	110 951
El	142 895	135 784
Uppvärmning	1 317 417	1 294 251
Vatten, avlopp	134 857	164 435
Renhållning, sophämtning	216 144	238 786
Kabel-TV, internet	43 353	67 387
Fastighetsförsäkringspremier	60 074	59 198
Fastighetsskatt	596 708	634 683
Förvaltningsavtal och fastighetsskötsel	743 049	574 912
Summa drift	3 965 882	3 970 356

4 Underhåll enligt plan**2016****2015**

Omkrämning fasad	2 062 309	0
Underhåll tvättutrustning	49 635	0
Underhåll fönster	874 155	0
Summa underhåll enligt plan	2 986 099	0

5 Övriga externa kostnader**2016****2015**

Leasing av maskiner, inventarier se också not 6 nedan	20 689	0
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	3 302	9 066
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	22 926	14 684
Kontorsmaterial, tele, porto	1 686	6 702
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	102 054	34 756
Bevakning, övriga riskkostnader	47 725	44 753
Externt revisionsarvode	21 950	26 700
Mäklrarvode	235 000	0
Kostnader pant, överlåtelse	21 081	33 144
Övriga förvaltningskostnader	48 108	164 842
Övriga externa tjänster, konsultarvoden	376 980	550 603
Medlemsavgifter	36 400	36 100
Summa övriga externa kostnader	937 901	921 349

6 Leasing

Bostadsrättsföreningen leasar med ett 96 månader långt operationellt leasingavtal en sopkomprimator.
Leasingavgiften är kopplad till 1 månads Stibor.

Årets erlagda leasingavgifter	20 689
Summan av minimileaseavgifter 2017	33 952
Summan av minimileaseavgifter senare än ett år men inom 5 år	135 807
Summan av minimileaseavgifter senare än 5 år	79 221

W

**7 Personalkostnader****2016****2015**

Löner för anställda	46 182	59 657
Arvode styrelsen enligt stämman 2014	0	159 858
Arvode styrelsen enligt stämman 2015	207 298	0
Arvode styrelsen enligt stämman 2016 för uppdrag fram till 2016-12-31	107 450	0
Övrig lön/ersättning styrelsen	48 000	48 000
Revisionsarvode, 2015 och 2016 års arvode utbetalt 2016	7 818	0
Övriga ersättningar och förmåner	3 000	0
Pensionskostnader	922	332
Sociala avgifter	89 931	37 458
Summa personalkostnader	510 601	305 304

8 Skatt på årets resultat

Aktuell inkomstskatt	0	0
Justering avseende tidigare år	0	1 240 457
Inkomstskatt	0	1 240 457

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 beslutet 2015 att föreningen är, och alltid har varit, ett privatbostadsföretag begärdes omprövning och erlagd inkomstskatt återbetalades under 2016.

Skatteverket och förvaltningsrätten har avslagit föreningens 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 anses ha varit ett privatbostadsföretag ända från bildandet.

Föreningen har överklagat förvaltningsrättens beslut till kammarrätten. 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

9 Byggnader och mark**2016-12-31****2015-12-31**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2079

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 188 226	35 188 226
Anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 188 226	36 188 226

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-9 407 460	-8 803 928
Årets avskrivningar	-603 532	-603 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 010 992	-9 407 460

Ackumulerade uppskrivningar

Ingående uppskrivningar	53 000 000	53 000 000
Utgående ackumulerade avskrivningar över plan	53 000 000	53 000 000



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning på uppskrivning

Ingående nedskrivningar/avskrivningar

Årets avskrivning på uppskrivningar

Utgående ackumulerade nedskrivningar/avskrivning på uppskrivning

-28 490 000 -27 845 000

-645 000 -645 000

-29 135 000 -28 490 000

Redovisat värde

50 042 234 51 290 766

Taxeringsvärde

2016-12-31 2015-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder

50 000 000 44 000 000

Taxeringsvärden byggnad - lokaler

35 000 000 39 000 000

Taxeringsvärden mark - bostäder

46 000 000 31 000 000

Taxeringsvärden mark - lokaler

14 400 000 14 400 000

Summa taxeringsvärde

145 400 000 128 400 000

Fastighetsbeteckning: Carl Holmberg 1

Byggnads- och värdeår: 1960

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 20.

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2016-12-31 2015-12-31

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)

500 500

Utgående redovisat värde

500 500

11 Andra långfristiga fordringar

2016-12-31 2015-12-31

Egna bostadsrätter

0 13 824 990

Summa andra långfristiga fordringar

0 13 824 990

Till och med 2015 har innehav av egna bostadsrätter redovisats som långfristig fordran. Från och med 2016 redovisas (överensstämmande med kommentaren till det allmänt rådet punkt 4.14 i BFNR 2016:10) innehav av egna bostadsrätter som kortfristig placering, se nedan i not 14.

12 Övriga fordringar

2016-12-31 2015-12-31

Skattekonto

39 900 51 089

Avräkningskonto HSB Skåne

44 045 32 568

Övriga kortfristiga fordringar, återbetalning inkomstskatt

0 1 240 457

Summa övriga fordringar

83 945 1 324 114

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2016-12-31 2015-12-31

Förutbetalda försäkring

60 512 60 074

Förutbetalda bevakning

12 465 11 931

Förutbetalda kabel-tv

9 393 9 361

Förutbetalda sociala kostnader

0 3 101

Upplupna ränteintäkter

2 200 1 400

Förutbetalda leasingavgift

2 829 0

Övriga interimfordringar, resterande likvid för bankpaviljong

12 600 000 0

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 687 400 85 867



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

14 Övriga kortfristiga placeringar 2016-12-31 2015-12-31

Placeringskonto HSB Skåne, 3 månaders bindning, 0,7% ränta	5 088 000	3 500 000
Egna bostadsrätter	315 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	5 403 000	3 500 000

Se också not 11, tidigare har innehav av egna bostadsrätter redovisats som långfristig fordran.

15 Kassa och bank 2016-12-31 2015-12-31

Handelsbanken	173 327	169 164
Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 910 308	4 927 043
Summa kassa och bank	2 083 635	5 096 207

16 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

17 Skulder till kreditinstitut 2016-12-31 2015-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	-	2016-01-15	2 500 000	0	2 500 000
Stadshypotek	-	2016-02-01	974 328	0	974 328
Stadshypotek	0,93%	2017-01-16	0	13 500 000	13 500 000
Stadshypotek	0,93%	2017-02-02	80 000	3 910 000	3 990 000
Swedbank Hyp AB	1,96%	2017-08-25	135 000	6 480 000	6 615 000
Stadshypotek	0,95%	2019-01-30	80 000	6 410 000	6 490 000
			3 769 328	30 300 000	34 069 328

Nästa års amortering beräknas uppgå till	295 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	30 005 000	30 300 000

Genomsnittsränta vid årets utgång	1,15%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	1 180 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	28 825 000

18 Övriga kortfristiga skulder 2016-12-31 2015-12-31

Fond för inre underhåll	958 488	969 947
Depositioner	109 000	109 000
Mervärdesskatt	-44 874	128 719
Övriga kortfristiga skulder	60 734	4 369
Utgående värde	1 083 348	1 212 036

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2016-12-31 2015-12-31

Upplupna semesterlöner	0	5 623
Upplupet vatten	15 154	9 967
Upplupna reparationer/underhåll	123 222	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	473 898	902 466
Upplupna räntekostnader	59 664	96 774
Beräknat arvode för revision	24 475	27 000
Övriga interimsskulder	42 401	62 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	738 814	1 104 330



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

20 Ställda säkerheter

2016-12-31 2015-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

37 230 000

37 230 000

37 230 000

37 230 000

Lund 2017-03-29
ort och datum

Åke Olson

Hampus Pettersson

Alexandra Nathanson

Ulrika Lindmark

Jonas Eidevall

Andreas Jépson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10/4-2017

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

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Knutsgården i Lund för år 2016-01-01 – 2016-12-31.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

ch

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Knutsgården i Lund för år 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

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
- 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den

10/4-2017
Helen Isaksson

Helen Isaksson
Auktoriserad revisor

Olof Ashuvud

Olof Ashuvud
Föreningsvald revisor