



Brf. Knutsgården Årsberättelse 2013



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

föreningens 53:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningsfrågor

Styrelse

Christina Gyland	ordförande
Johan Sundberg	v ordförande
Dennis Ivarsson	sekreterare
Fredrik Nylén	v sekreterare fr o m 2013-05-28
Ingvar Holmér	ledamot
Erik Pålsson	ledamot t o m 2013-09-18
Alexandra Nathanson	ledamot
Andreas Jepson	ledamot utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christina Gyland, Alexandra Nathanson och Fredrik Nylén.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-28, vari 25 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Christina Gyland
Ingvar Holmér
Fredrik Nylén
Johan Sundberg

Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Olof Åshuvud

Gustav Hoffer

suppleant

samt auktoriserad revisor Helen Isaksson, Ernst & Young AB.



Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Carl Holmberg 1, vars byggnad färdigställdes år 1960. Fastigheten 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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	18	512
2	21	1 176
3	24	1 716
4	3	330
5	15	1 724
	81	5 457

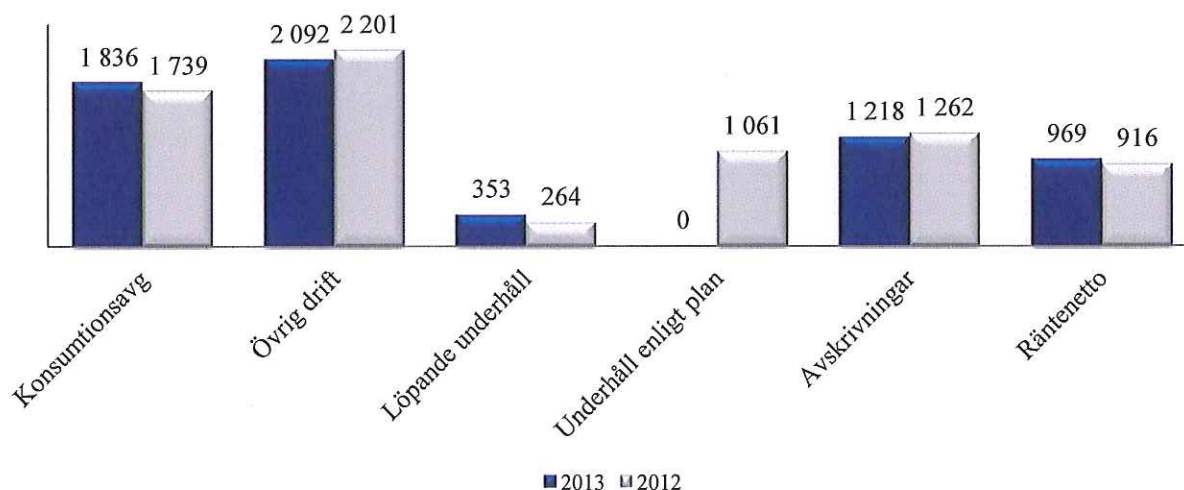
Fastigheten inrymmer också lokaler om totalt 3558 m² på byggnadens första och andra plan.

Under året har 16 bostadsrättsöverlåtelser skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2013-09-11.

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.

W



Resultat, ställning och nyckeltal

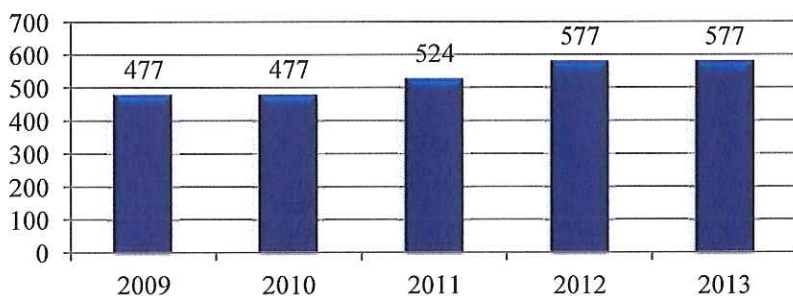
Belopp i tkr

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	7 632	7 529	6 786	6 132
Rörelseresultat	2 133	1 003	1 341	420
Resultat efter finansiella poster	1 164	86	748	261
Balansomslutning	73 885	59 603	85 125	62 406
Fond för yttre underhåll	4 426	3 750	3 947	2 730

Avgifter och hyror

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 577 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Skattefrågor

Föreningen har under ett flertal år haft en skatteprocess på gång rörande taxeringarna 2005 – 2008. Frågan har gällt om föreningen rätteligen är ett äkta bostadsföretag. Den 23 september 2013 meddelade Högsta Förvaltningsdomstolen att prövningstillstånd inte beviljats. Möjlighet finns att begära resning i skattefrågan men i skrivande stund har beslut om detta inte fattats.

Någon omedelbar skattebelastning kommer Högsta Förvaltningsdomstolens beslut inte att innebära för föreningen, då det finns betydande förlustavdrag att göra vid taxeringarna bl a pga stambytet som genomfördes 2011. Under tiden kommer styrelsen att fundera över framtida strategier i skattefrågan. En fråga som aktualiserats är att öka mängden bostäder i huset. Styrelsen har därför uppdragit åt arkitekterna Blasberg & Andréasson att skissa på en höjning av huset med en eller två våningar samt att i samband med detta söka förhandsbesked i skattefrågan hos Skatterättsnämnden. Beslut i frågan är inte fattat.

Årets underhåll

Under sommaren påbörjades arbetet med att installera en fettavskiljare i källaren mot Bangatan. När arbetet är klart förväntar vi oss att de mångåriga bekymren med den illaluktande pumpgropen ska bli ett minne blott. Samtidigt har relining gjorts av vissa avloppsrör i källaren vid Bangatan. Husets fläktar har under året varit föremål för underhåll och uppgradering. I övrigt har löpande underhåll utförts i normal omfattning. *W*



Andrahandsupplåtelser

Styrelsen har under året skärpt reglerna för tillstånd till andrahandsupplåtelse av bostadslägenheter. Detta har kommunicerats till medlemmarna genom sedvanligt info-brev. Särskilda problem uppstår i de fall tillstånd lämnats till upplåtelse i andra hand av lokaler, eftersom frågan då aktualiserar hantering av hyreslagstiftningen rörande kommersiella lokaler. Styrelsen är angelägen att avsluta sådana tillstånd och som ett led i detta förvärvade föreningen under året de bostadsrätter som går under beteckningen bankpaviljongen. Beslutet fattades av styrelsen efter samråd med det under året inrättade organet senior advisors. Några lokaler har tyvärr stått tomma under en längre tid.

Förväntad framtida utveckling

Angående nästa årsredovisning

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande

- Renovering alternativt fönsterbyte av husets vitmålade fönster.
- Lagning och renovering av husets tegelfasad.
- Omgestaltung av gården samt iordningställande av ett miljöhus för hanteringen av avfall.

Fastighetstaxering

Styrelsen har noterat att nästa fastighetstaxering kommer att äga rum år 2016.

Socialförvaltningen

I maj 2014 flyttar socialförvaltningen till det nybyggda Kristallen. Detta kommer att medföra att nya kommunala förvaltningar tar plats i vårt andra våningsplan. Men innan dess kommer hela kontorsplanet att renoveras.

Avgifter och hyror

Den för år 2014 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade. Styrelsen räknar i sin långtidsbudget med att framöver årligen höja avgifterna med 1 %. W



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 772 890,06
Årets resultat	1 163 892,98
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-676 000,00
Summa till stämman förfogande	2 260 783,04

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 260 783,04
-------------------------	--------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkningen visar hur det har gått under året, men föreningen budgeterar och anpassar sina månadsavgifter med hänsyn till det planerade underhållet. Planerat underhåll kan variera mycket år från år men genom att göra avsättningar till en underhållsfond kan man jämna ut kostnaderna över åren. *be*



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	7 631 536	7 528 839
Summa intäkter		7 631 536	7 528 839
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 927 772	-3 939 203
Löpande underhåll		-352 603	-264 031
Underhåll enligt plan	3	0	-1 060 571
Avskrivningar	5,7	-1 218 409	-1 262 167
Summa kostnader		-5 498 784	-6 525 971
Rörelseresultat		2 132 752	1 002 868
Finansiella poster			
Ränteintäkter		47 804	17 138
Räntekostnader		-1 016 591	-932 888
Övriga finansiella kostnader		-72	-750
Summa finansiella poster		-968 859	-916 500
Resultat efter finansiella poster		1 163 893	86 368
Inkomstskatt	4	0	-1 228 015
Årets resultat		1 163 893	-1 141 647

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	1 163 893	-1 141 647
Reservering till fond för yttre underhåll	-676 000	-864 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	1 060 571
Resultat efter disposition av underhåll	487 893	-945 076

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	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	52 720 685	53 936 503
Pågående arbeten fastigheter	6	322 000	0
Maskiner och inventarier	7	0	2 591
Summa materiella anläggningstillgångar		53 042 685	53 939 094
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna bostadsrätter		13 815 000	315 000
Andel i HSB Skåne		500	500
Andra långfristiga fordringar		19 990	29 990
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 835 490	345 490
Summa anläggningstillgångar		66 878 175	54 284 584
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		31	31
Kundfordringar		2 282	4 079
Skattekonto		39 126	27 333
Skattefordringar		1 618 578	1 569 472
Övriga kortfristiga fordringar		0	11 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	92 365	34 383
Summa kortfristiga fordringar		1 752 382	1 646 880
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	9	3 000 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkningskonto HSB Skåne		1 585 606	1 125 805
Bank	10	668 864	46 102
Summa kassa och bank		2 254 470	1 171 907
Summa omsättningstillgångar		7 006 853	5 318 788
SUMMA TILLGÅNGAR		73 885 028	59 603 371

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

11

Bundet eget kapital

Insatser

1 099 995

1 099 995

Uppskrivningsfond fastighet

25 800 000

26 380 000

Fond för yttre underhåll

4 426 186

3 750 186

Summa bundet eget kapital**31 326 181****31 230 181***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 676 890

2 914 537

Årets resultat

1 163 893

-1 141 647

Summa fritt eget kapital**2 840 783****1 772 890****Summa eget kapital****34 166 964****33 003 071***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

12

37 169 920

23 909 920

Summa långfristiga skulder**37 169 920****23 909 920***Kortfristiga skulder*

Fond för inre underhåll

13

844 947

825 337

Depositioner

109 000

112 000

Leverantörsskulder

670 144

324 407

Skatteskulder

424

0

Mervärdeskatt

88 219

123 286

Övriga kortfristiga skulder

76 757

1 881

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

758 653

1 303 468

Summa kortfristiga skulder**2 548 143****2 690 380****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****73 885 028****59 603 371****Ställda säkerheter**

Pantbrev i fastighet

37 230 000

31 029 200

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

W

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2013-12-31	2012-12-31
Likvida medel vid årets början	3 671 907	6 235 704
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	7 631 536	7 528 839
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	47 804	17 138
Minskning av fordringar	10 000	305 836
Upptagande av nya lån	13 500 000	0
Summa årets inflöde	21 189 340	7 851 814
Pengar ut		
Driftskostnader	-3 927 772	-3 939 203
Underhållskostnader	-352 603	-1 324 602
Köp av anläggningstillgångar	-13 822 000	-1 166 084
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-1 016 663	-933 638
Ökning av fordringar	-109 956	0
Minskning av korta skulder	-137 783	-1 771 568
Amortering av lån	-240 000	-52 500
Inkomstskatt	0	-1 228 015
Summa årets utflöde	-19 606 777	-10 415 610
Summan av kassaflödet	1 582 563	-2 563 797
Likvida medel vid årets slut	5 254 470	3 671 907

W



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

NOTER

1 Nettoomsättning	2013	2012
Hysesintäkter lokaler / bostäder	329 951	71 283
Hysesintäkter övrigt	28 810	28 980
Årsavgifter bostäder	3 189 185	3 206 034
Årsavgifter lokaler	4 067 693	4 112 904
Årsavgiftsbortfall	-26 538	0
Avsättning inre fond	-72 500	-72 500
Intäkter pant, överlåtelse	16 015	24 200
Övriga intäkter	98 920	157 938
	7 631 536	7 528 839

2 Drift	2013	2012
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	2 102	7 925
Lokalvård, städning	90 946	108 321
Snöröjning	8 900	3 841
Hissbesiktning	41 571	39 883
El-avgifter	147 425	221 557
Uppvärmningsavgifter	1 348 841	1 184 598
Vatten och avlopp	138 345	129 572
Renhållning	200 938	202 783
Kabel-tv, internet	65 202	63 993
Fastighetsförsäkringspremier	52 275	51 519
Fastighetsavgift, bostäder	98 010	110 565
Fastighetsskatt, lokaler	390 000	426 000
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	16 502	12 776
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	13 184	3 719
Kontorsmaterial, tele, porto	12 304	16 703



Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	7 781	38 938
Bevakning, övriga riskkostnader	39 591	37 614
Externt revisionsarvode	22 250	37 263
Teknisk förvaltning, vicevärd	431 112	353 689
Förvaltningsavtal	143 318	296 794
Systematiskt brandskyddsarbete	6 234	149 351
Kostnader pant, överlåtelse	24 001	32 306
Övriga förvaltningskostnader	48 635	54 629
Övriga externa tjänster	46 656	14 184
Medlemsavgifter	36 100	36 100
Pantbrevskostnad	124 375	0
	3 556 600	3 634 622

Förtroendevalda och personalkostnader

	2013	2012
Löner för anställda	51 709	50 630
Arvode styrelsen	106 800	138 693
Övrig lön/ersättning styrelsen	171 200	52 696
Revisionsarvode	-2 733	3 400
Bilersättning	0	218
Pensionskostnader	-2 317	7 045
Sociala avgifter	39 305	44 028
Utbildning och kursverksamhet	7 209	7 869
	371 172	304 580

Summa drift

3 927 772 3 939 203

3 Underhåll enligt plan

2013 2012

Underhåll enligt plan	0	1 060 571
	0	1 060 571

Planerat underhåll under 2012 avsåg bland annat underhåll och datorisering av ventilation.

4 Inkomstskatt

Föreningen betalade under 2012 inkomstskatt för inkomståret 2010. Avdrag för stambytet skapade ett underskott i deklarationen för inkomståret 2011. Outnyttjat underskott medför att inkomstskatt inte kommer att bli aktuellt för inkomståret 2013.



5 Byggnader och mark

2013-12-31 2012-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Värdeår enligt taxeringsbeslut

1960

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	7 271 500	-5 836 500	-35 000 R	1960-2053	1 400 000
Uprskrivning byggnad	53 000 000	-26 620 000	-580 000 R	2004-2053	25 800 000
Ursprunglig mark	1 000 000				1 000 000
Värme/ventilationssystem	999 156	-299 745	-33 305 R	2004-2033	666 106
Tvättstuga	365 860	-331 094	-34 766	2004-2013	0
Stammar/Badrum	23 964 500	-479 290	-479 290 R	2012-2061	23 005 920
Säkerhetsdörrar	1 108 336	-332 505	-36 945 R	2004-2033	738 886
Källarklinker	93 383	-74 704	-9 338 R	2005-2014	9 341
Bredband	149 517	-149 517	0	2008-2012	0
Automatisk grindöppning	143 476	-35 870	-7 174 R	2008-2027	100 432
Byggnader	88 095 728	-34 159 225	-1 215 818		52 720 685

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	34 095 728	10 131 228
Anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
Årets investering	0	23 964 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 095 728	35 095 728

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-7 539 225	-6 871 682
Årets avskrivningar enligt plan	-635 818	-667 543
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 175 043	-7 539 225

Ackumulerade avskrivningar över plan

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

Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan

Ingående nedskrivningar	-26 620 000	-3 480 000
Årets nedskrivningar	-580 000	-23 140 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 200 000	-26 620 000

Utgående bokfört värde

	52 720 685	53 936 503
Taxeringsvärden byggnader	83 000 000	74 000 000
Taxeringsvärden mark	45 400 000	35 200 000
	128 400 000	109 200 000



6 Pågående arbeten fastigheter	2013-12-31	2012-12-31
--------------------------------	------------	------------

Installation av fettavskiljare betjänande lokaler

322 000

0

322 000

0

Beräknad utgift 1 000 000 kr. Beräknas färdigställas under 2014.

7 Maskiner och inventarier	2013-12-31	2012-12-31
----------------------------	------------	------------

Avskrivningar sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

123 619

123 619

Utgående anskaffningsvärde

123 619

123 619

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning

-121 028

-106 404

Årets avskrivning

-2 591

-14 624

Ackumulerad avskrivning enligt plan

-123 619

-121 028

Planenligt restvärde

0

2 591

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
--	------------	------------

Förutbetald försäkring

58 773

0

Förutbetald bevakning

10 630

9 776

Förutbetald kabel-tv

16 671

16 246

Upplupna ränteintäkter

1 842

3 911

Övriga interimfordringar

4 450

4 450

92 365

34 383

9 Bunden placering	2013-12-31	2012-12-31
--------------------	------------	------------

	Räntesats	Löptid
HSB Skåne	1,70%	2014-03-17

3 000 000

2 500 000

3 000 000

2 500 000

10 Bank	2013-12-31	2012-12-31
---------	------------	------------

Handelsbanken

171 664

46 102

Färs & Frosta transaktionskonto

497 200

0

668 864

46 102

h2



11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivn. fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 099 995	26 380 000	3 750 186	2 914 537	-1 141 647
Disposition enl stämmobeslut				-1 141 647	1 141 647
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			676 000	-676 000	
Årets avskrivning på uppskrivning		-580 000		580 000	
Årets resultat					1 163 893
Belopp vid årets slut	1 099 995	25 800 000	4 426 186	1 676 890	1 163 893

12 Skulder till kreditinstitut

					2013-12-31	2012-12-31
	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Stadshypotek	4,57	2016-01-30	B	80 000	6 650 000	6 730 000
Stadshypotek	3,83	2014-04-30	B	80 000	6 650 000	6 730 000
Stadshypotek	2,40	2014-01-30	R	80 000	1 119 920	1 199 920
Stadshypotek	2,39	2014-01-15	R	0	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2,39	2014-01-13	R	0	13 500 000	0
Stadshypotek	2,82	2014-09-30	B	0	6 750 000	6 750 000
				240 000	37 169 920	23 909 920

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	240 000
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	960 000
Därefter uppgår skulden till	35 969 920

13 Fond för inre underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Belopp vid årets ingång	825 337	798 613
Årets avsättning	72 500	72 500
Uttag under året	-52 891	-45 776
Utgående värde	844 947	825 337

W



14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31 2012-12-31

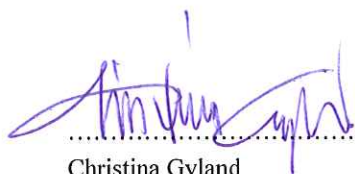
Upplupna löner inkl komp	6 000	6 000
Upplupna semesterlöner	5 357	5 241
Upplupna pensionskostnader Fora	0	4 500
Upplupen el	0	15 426
Upplupen värme	0	196 084
Upplupet vatten	11 747	11 031
Upplupen sophämtning	0	3 001
Förutbetalda månavgifter/hyror	535 042	847 517
Förutbetalda hyresintäkter	0	57 913
Upplupna räntekostnader	166 007	119 955
Övriga interimskulder	4 500	0
Beräknat arvode för revision	30 000	36 800
	758 653	1 303 468

LUND

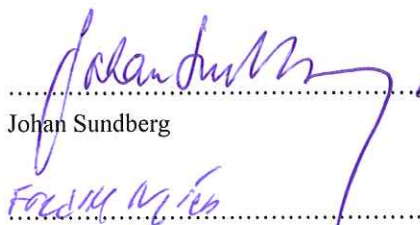
ort

2014-05-12

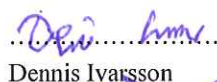
datum



Christina Gyland



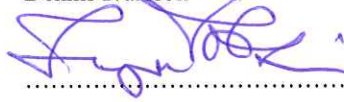
Johan Sundberg



Dennis Ivarsson



Fredrik Nylén



Ingvar Holmér



Alexandra Nathanson

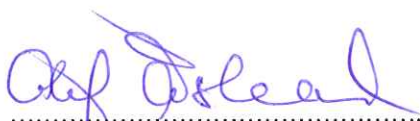


Andreas Jepson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2014-05-12



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 2013.

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 2013 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 2013.

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 bostadsrättslagen, 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 12 maj 2014


Helen Isaksson
Auktoriserad revisor


Olof Åshuvud
Förtroendevald revisor