



ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

RÄKENSKAPSÅRET

2014-01-01 - 2014-12-31



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

föreningens 54:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

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.

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 av kommunen rödmarkerad som särskilt bevaransvärd. 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 m²
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 3 558 kvm på byggnadens första och andra plan. I källaren fanns då byggnaden färdigställdes 1 143 kvm lokaler för näringsidkare upplåtna för arkiv och lager. Av dessa var tre lokaler om sammanlagt 107,5 kvm upplåtna med hyresrätt. Under 2014 konverterades en lokal om 52 kvm från hyresrätt till bostadsrätt. Lokaler i källaren upplåtna med hyresrätt är därefter 55,5 kvm (nr 17 och 21 enligt ekonomiska planen). Båda dessa lokaler står i dag tomma sedan Socialförvaltningen (ägare Lunds kommun) flyttat ut. Föreningen köpte under 2000-talet två lokaler från Lunds kommun (nr 6 och 18 enligt ekonomiska planen) och inredde dem som tvättstuga och styrelserum. I samband med detta tillskapades några mindre förråd som upplåts med hyresrätt åt näringsidkare. I dag uppgår arean i källaren som används av näringsidkare till 1008 kvm (area enligt arkitektuppmätning).



På grund av skatteprocessen lät styrelsen år 2009 göra en uppmätning av ytorna i huset. Den uppmätta arean avviker något från den som anges i ekonomiska planen, men då avvikelserna ligger inom felmarginalen arbetar styrelsen i regel med de siffror som anges i planen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Förvaltning

Teknisk förvaltning har handhållits av Patrik Soomus, Hammare & Sprik. 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 och från föreningen av Christina Gyland, föreningens ordförande.

Anställda

Föreningen har en deltidsanställd lokalvårdare.

Underhåll

Enligt föreningens stadgar ska fastighetsbesiktning ske årligen. Numera sker en successiv och systematisk kontroll av husets olika beståndsdelar genom bygg- och driftansvariga personer. Deras noteringar presenteras årligen i september vid uppdateringen av underhållsplanen, som sker i samråd med HSB Skåne. Så skedde även i september 2014.

Den sedan ett antal år planerade omgestaltningen av gården samt iordningsställande av ett miljöhus för hanteringen av avfall har fått skjutas på framtiden pga övriga större åtgärder i huset som förbereds. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2014-10-21.

Under året har föreningen fortsatt planeringsarbetet med fönsterrenoveringen som påbörjades 2012 och som enligt planerna ska igångsättas efter sommaren 2015. Provfönster har installerats i HSBs lokal mot gården och i en av lägenheterna mot Bangatan. Bullermätning utfördes före installationen i lägenheten. För att erhålla jämförelsevärden kommer en förnyad bullermätning att genomföras efter installationen. Parallellt med fönsterbytet kommer även fasaderna runt fönstren att lagas och renoveras samt balkongerna att ses över.

Arbetet med installation av en fettavskiljare samt relining av en del avloppsrör i huskroppen mot Bangatan avslutades under året. Fläktarna har setts över. Obligatoriska ventilationskontroller (OVK) har genomförts efterhand. Bullermätning i samarbete med kommunens miljö- och hälsoförvaltning inom gården har genomförts i syfte att komma tillrätta med ett antal bullerkällor. *W*



Skattefrågan

Föreningen har under ett flertal år fört en skatteprocess för taxeringarna 2005-2008 rörande föreningens skatterättsliga status. Frågan har gällt om föreningen är ett äkta bostadsföretag. Frågan tycktes slutligen avgjord när prövningstillstånd inte beviljades av Högsta Förvaltningsdomstolen i september 2013.

Vid taxeringen 2013 hade föreningen emellertid avlämnat en "äkt" deklaration och något beslut från Skatteverket om att ändra denna bedömning kom inte inom den lagstadgade tid då beslut om taxering ska fattas - före november månads utgång. Styrelsen kontaktade då Skatteverket. Detta blev upptakten till ett möte mellan Skatteverket och föreningen som ägde rum den 3 juni 2014. Vid detta möte kunde båda parter framföra sina argument och skiljelinjerna preciseras.

Skatteverket godkänner nu att mer än 60 procent av ytan avser boendet, vilket ifrågasatts av Skatteverket under alla år fram till dess att ärendet kom upp i Förvaltningsrätten i april 2011. Man delar även uppfattningen att syftet med lagstiftningen är att med reglerna träffa de föreningar där medlemmarnas kostnader för boendet subventioneras av lokalerna. Styrelsen bemötte därför Skatteverket genom att för det första inge en utredning som visar att de boendes andel av föreningens driftkostnader stämmer bra överens med statistiskt material över boendekostnader i hela Sverige (Repub). Detta borde enligt föreningens ståndpunkt indikera att vi i Knutsgården inte är subventionerade. Styrelsen hade också inhämtat expertutlåtande rörande hyresnormerna under 60-talet i Lund - vilket är grunden för bedömningen.

Föreningens ståndpunkter inlämnades i september 2014 och dagen före julafton kom beslutet från Skatteverket. Fortfarande anser Skatteverket att vi inte visat att våra avgifter är rättvist fördelade mellan bostadsdel och lokaldel. Styrelsen avser att överklaga beslutet men har också parallellt diskuterat andra strategier, som att öka mängden bostäder i huset eller att göra en 3-dimensionell fastighetsdelning, varvid lokalerna skulle skiljas från bostäderna. Arbetet med dessa alternativ har inletts parallellt med den pågående skattetvisten.

Eventuell påbyggnad på taket

En sjätte våning har diskuterats inte minst i ljuset av Skatteverkets inställning i äkta/oäkta frågan. Skisser har tagits fram omfattande 12 nya lägenheter. Skisserna presenterades för medlemmarna vid det diskussionsseminarium som ägde rum den 28 januari 2015.

Kontorsvåningen

Kommunen utrymde socialförvaltningens kontor inom andra våningen sommaren 2014 och planet har stått tomt sedan dess. Föreningen har inget inkomstbortfall pga detta eftersom det handlar om bostadsrättslokaler. Kommunen tycks diskutera olika användningsområden som att konvertera våningen till bostäder, behålla den som kontor efter reparation eller att avyttra den. Föreningen följer frågan och har framfört till kommunens representanter att allt förändringsarbete måste ske i samarbete med föreningen.

Väsentliga förändringar i föreningens närhet

Föreningens verksamhet berörs också av förändringar i vår omvärld. Stadsbyggnadskontoret har under året arbetat fram ett nytt ramprogram för Lunds Central med gestaltningsförslag för Clemenstorget och Bangatan. Utgångspunkten är den planerade spårvägen från Clemenstorget upp till Brunnshög. Enligt förslaget ska biltrafiken strypas på Bangatan. Detta berör våra möjligheter att komma in och ut från Knutsgården. Det pågår också planer för den framtida järnvägen där frågan gäller hur godstrafik och höghastighetståg ska kunna samsas i och genom centrala Lund. Styrelsen följer arbetet.

W

Nya Stadgar

Nya normalstadgar har utarbetats av HSB. Styrelsen föreslår att föreningen antar dessa nya stadgar efter den anpassning som styrelsen funnit lämplig. Extra stämma är inplanerad att äga rum den 5 maj 2015.

Hemsida för Knutsgården

Föreningens nya hemsida är under utarbetande och beräknas kunna presenteras under våren.

Ekonomi

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

I samband med budgetarbetet inför 2015 beslöt styrelsen att höja avgifterna med 1% för 2015.

Styrelsen räknar i sin långtidsbudget med samma årliga höjning om en procent, detta även om särskild höjning inte är påkallad.

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 föreslås ske för att komplettera finansieringen av fönsterrenoveringen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 437 124 kr. Under året har föreningen amorterat 2 732 796 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 13 år.

Lånemängden bedöms för stunden vara i balans men bör amorteras ned i takt med att räntan förväntas stiga och medel finnes tillgängliga.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Den överskuggande problematiken som föreningen har att hantera de närmsta åren är skattefrågan och Skatteverkets ovilja att betrakta föreningen som äkta. Saken utgör inget problem varken för föreningen själv eller för medlemmarna med verksamhet i huset. Medlemmar med bostadslägenhet inom föreningen kommer om föreningen förblir oäkta att vidkännas en ökad beskattning om riksdagen beslutar att ta bort lättnadsreglerna vilket aviseras.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning under tiden mellan de ordinarie stämmorna 2014 och 2015 har i skrivande stund skett.

Styrelse

Christina Gyland	ordförande
Johan Sundberg	v ordförande
Åke Olson	ledamot och sekreterare fr o m 2014-05-27
Dennis Ivarsson	v sekreterare
Fredrik Nylén	ledamot hela året, sekreterare t o m 2014-05-27
Jonas Eidevall	ledamot fr o m 2014-05-27
Alexandra Nathansson	ledamot
Ingvar Holmér	ledamot t o m 2014-06-03
Andreas Jepson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Patrik Soomus	adjungerad styrelseledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Sundberg och Dennis Ivarsson.

61



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 är Christina Gyland med Johan Sundberg som suppleant.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två i förening. Firmatecknare har under hela året varit Christina Gyland och Johan Sundberg samt under tiden fram till konstituerande styrelsesammanträde Fredrik Nylén och Ingvar Holmér, därefter Åke Olsson och Dennis Ivarsson.

Senior Advisors

Under 2013 vände sig styrelsen till särskilt kompetenta, erfarna och kunniga personer i föreningen för att få råd i svåra frågor. Ralph Ekberg och Olof Åshuvud har sedan starten fungerat som Senior Advisors.

Valberedning

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

Stämma, diskussionsseminarium och styrelsens sammanträden

Ordinarie stämma hölls den 27 maj varvid 29 röstberättigade medlemmar var representerade. Vid det diskussionsseminarium som hölls den 26 februari 2014 behandlades i huvudsak frågan om fönsterrenoveringen. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under året. Styrelsen höll dessutom traditionsenligt ett icke protokollfört middagsmöte i oktober. Avsikten är att under friare former diskutera aktuella frågeställningar.

Medlemsinformation

Under året har 14 (16) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 132 (129).

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.

W

**Flerårsöversikt**

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	8 259	7 632	7 529	6 786
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 247	1 164	86	748
Eget kapital, tkr	35 414	34 167	33 003	56 704
Taxeringsvärde, tkr	128 400	128 400	109 200	109 200
-varav byggnad, tkr	83 000	83 000	74 000	74 000
Soliditet %	49%	46%	55%	66%
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	577	577	577	524
Bankskuld, kr/m ² bostadsrättsyta	3 477	3 753	2 413	2 419
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	27%	29%	22%	22%

En snittlägenhet på 67 m² kan förenklat sägas vara belånad med 232 900 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 67 m² belöper en månadsavgift om ca 3 200 kr/månad.

Resultatdisposition**Till föreningsstämman förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 840 783
Årets resultat	1 247 296
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-541 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	12 571
Summa till stämman förfogande	3 559 650

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 559 650
-------------------------	-----------

L7

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 259 344	7 631 536
Summa rörelseintäkter		8 259 344	7 631 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 396 183	-2 937 159
Underhåll enligt plan		-12 571	0
Övriga externa kostnader	3	-1 177 692	-972 044
Personalkostnader	4	-288 786	-371 172
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 273 885	-1 218 409
Summa rörelsekostnader		-6 149 117	-5 498 784
Rörelseresultat		2 110 227	2 132 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		48 164	47 804
Räntekostnader och liknande resultatposter		-911 095	-1 016 663
Summa finansiella poster		-862 931	-968 859
Resultat efter finansiella poster		1 247 296	1 163 893
Resultat före skatt		1 247 296	1 163 893
Årets resultat		1 247 296	1 163 893

TILLÄGGSUPPLYSNING**ÖVER-/UNDERSKOTT EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL**

Årets resultat	1 247 296	1 163 893
Reservering till fond för yttre underhåll	-541 000	-676 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	12 571	0
Över-/underskott efter disposition av underhåll	718 867	487 893

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	52 539 298	52 720 685
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	0	322 000
Summa materiella anläggningstillgångar		52 539 298	53 042 685
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Andra långfristiga fordringar	8	13 824 990	13 834 990
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 825 490	13 835 490
Summa anläggningstillgångar		66 364 788	66 878 175
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 179	2 313
Aktuell skattefordran		0	1 618 578
Övriga fordringar		50 800	39 126
Avräkningskonto HSB Skåne		241 977	1 585 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	88 326	92 365
Summa kortfristiga fordringar		383 282	3 337 989
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	4 099 390	668 864
Summa kassa och bank		4 099 390	668 864
Summa omsättningstillgångar		6 482 672	7 006 853
SUMMA TILLGÅNGAR		72 847 460	73 885 028



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 099 995	1 099 995
Uppskrivningsfond		25 155 000	25 800 000
Fond för yttre underhåll		4 954 615	4 426 186
<i>Summa bundet eget kapital</i>		31 209 610	31 326 181
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 957 354	1 676 890
Årets resultat		1 247 296	1 163 893
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 204 650	2 840 783
Summa eget kapital		35 414 260	34 166 964
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	34 204 328	37 169 920
Summa långfristiga skulder		34 204 328	37 169 920
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	232 796	0
Leverantörsskulder		600 923	670 144
Aktuella skatteskulder		163 563	424
Övriga kortfristiga skulder	14	1 165 888	1 118 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 065 702	758 653
Summa kortfristiga skulder		3 228 872	2 548 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 847 460	73 885 028

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter

37 230 000

37 230 000

37 230 000

37 230 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

W

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

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 (K2) och BFAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Dock har avräkningskonto HSB Skåne omklassificerats från likvida medel till kortfristiga fordringar.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens redovisade värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Infasningen av komponentredovisning har genomförts direkt med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 66 år.

Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,79% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Komponent	Komponentens ursprungliga andel	Beräknad nyttjandetid	Justerad nyttjandetid	Slutligt avskrivningsår
Stomme, grund	49%	120	66	2079
Stammar	12%	50	48	2061
El	8%	40	26	2039
Fasad	5%	50	46	2059
Fönster	3%	50	1	2014
Yttertak	2%	40	26	2039
Ventilation	2%	25	15	2028
Transport (hiss)	2%	25	21	2034
Inre UH	10%	120	66	2079
Styr o övervak	1%	15	6	2019
Rest	6%	50	46	2059

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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

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.

NOTER**1 Nettoomsättning****2014****2013**

Hyresintäkter lokaler	1 248 952	329 951
Hyresintäkter övrigt	32 985	28 810
Årsavgifter bostäder	3 148 253	3 149 435
Årsavgifter lokaler	4 112 904	4 067 693
Årsavgiftsbortfall	-318 180	-26 538
Avsättning inre fond	-72 500	-72 500
Intäkter pant, överlåtelse	19 092	16 015
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	87 838	138 670
Summa nettoomsättning	8 259 344	7 631 536

LJ



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

2 Driftskostnader	2014	2013
Löpande underhåll	568 219	352 603
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	4 334	2 102
Lokalvård, städning	108 519	90 946
Snöröjning	13 350	8 900
Hissbesiktning	42 654	41 571
El-avgifter	139 870	147 425
Uppvärmningsavgifter	1 237 243	1 348 841
Vatten och avlopp	171 919	138 345
Renhållning	205 981	200 938
Kabel-TV, internet	68 743	65 202
Fastighetsförsäkringspremier	58 773	52 275
Fastighetsskatt	776 577	488 010
Summa drift	3 396 183	2 937 159

3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	13 957	16 502
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	11 943	13 184
Kontorsmaterial, tele, porto	11 209	12 304
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	73 935	7 781
Bevakning, övriga riskkostnader	43 834	39 591
Externt revisionsarvode	23 700	22 250
Förvaltningsavtal	623 712	580 665
Kostnader pant, överlåtelse	26 749	24 001
Övriga förvaltningskostnader	54 298	48 335
Övriga externa tjänster	257 054	46 656
Medlemsavgifter	36 100	36 100
Pantbrevskostnad	1 200	124 375
Övriga externa kostnader	0	300
Summa övriga externa kostnader	1 177 692	972 044

4 Personalkostnader	2014	2013
Löner för anställda	47 847	51 709
Arvode styrelsen	110 600	106 800
Övrig lön/ersättning styrelsen	48 000	171 200
Revisionsarvode	3 708	-2 733
Övriga ersättningar och förmåner	45 550	0
Pensionskostnader	2 225	-2 317
Sociala avgifter	30 856	39 305
Utbildning och kursverksamhet	0	7 209
Summa personalkostnader	288 786	371 172

WJ

5 Byggnader och mark

2014-12-31 2013-12-31

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2079
1960

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

34 095 728 34 095 728

Anskaffningsvärde mark

1 000 000 1 000 000

Omklassificering från pågående byggnation

322 000 0

Årets investering

770 498 0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

36 188 226 35 095 728

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar

-8 175 043 -7 539 225

Årets avskrivningar enligt plan

-628 885 -635 818

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 803 928 -8 175 043

Akkumulerade avskrivningar över plan

Ingående uppskrivningar

53 000 000 53 000 000

Utgående ackumulerade avskrivningar över plan

53 000 000 53 000 000

Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan

Ingående nedskrivningar

-27 200 000 -26 620 000

Årets återföring av nedskrivningar

-645 000 -580 000

Utgående ackumulerade nedskrivningar

-27 845 000 -27 200 000

Utgående redovisat värde

52 539 298 52 720 685

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

6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

2014-12-31 2013-12-31

Belopp vid årets början

322 000 0

Pågående arbeten fastigheter

0 322 000

Omklassificering till byggnader och mark

-322 000 0

Utgående redovisat värde

0 322 000

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2014-12-31 2013-12-31

Andel i HSB Skåne

500 500

Utgående redovisat värde

500 500

8 Andra långfristiga fordringar

2014-12-31 2013-12-31

Egna bostadsrätter

13 815 000 13 815 000

Andra långfristiga fordringar

9 990 19 990

Summa andra långfristiga fordringar

13 824 990 13 834 990



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2014-12-31 2013-12-31

Förutbetald försäkring	59 198	58 773
Förutbetald bevakning	11 161	10 630
Förutbetald kabel-tv	16 847	16 671
Förutbetalda sociala kostnader	398	0
Upplupna ränteintäkter	722	1 842
Övriga interimfordringar	0	4 450
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 326	92 365

10 Övriga kortfristiga placeringar 2014-12-31 2013-12-31

	Räntesats	Löptid	2014-12-31	2013-12-31
Placeringskonto HSB Skåne	1,00%	2015-03-17	2 000 000	3 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			2 000 000	3 000 000

11 Kassa och bank 2014-12-31 2013-12-31

Handelsbanken	170 414	171 664
Sparbanken Skåne transkonto	3 928 976	497 200
Summa kassa och bank	4 099 390	668 864

12 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 099 995	25 800 000	4 426 186	1 676 890	1 163 893	34 166 964
Resultatdisposition enligt förenings- stämman				1 163 893	-1 163 893	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			541 000	-541 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-12 571	12 571		0
Årets avsk. på uppskrivning		-645 000		645 000		
Årets resultat					1 247 296	1 247 296
Belopp vid årets utgång	1 099 995	25 155 000	4 954 615	2 957 354	1 247 296	35 414 260

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter. W



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

13 Skulder till kreditinstitut				2014-12-31	2013-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	2,50%	2014-10-30	72 796	1 047 124	1 119 920
Stadshypotek	2,50%	2014-10-30	2 580 000	4 070 000	6 650 000
Stadshypotek	1,73%	2015-01-14	0	13 500 000	13 500 000
Stadshypotek	1,76%	2015-01-15	0	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	4,57%	2016-01-30	80 000	6 570 000	6 650 000
Swedbank Hyp AB	1,96%	2017-08-25	0	6 750 000	6 750 000
			2 732 796	34 437 124	37 169 920
Nästa års amortering beräknas uppgå till				232 796	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				34 204 328	
Genomsnittsränta vid årets utgång				2,43%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				931 184	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				33 273 144	
14 Övriga kortfristiga skulder				2014-12-31	2013-12-31
Fond för inre underhåll				904 063	844 947
Depositioner				109 000	109 000
Mervärdesskatt				150 810	88 219
Övriga kortfristiga skulder				2 015	76 757
Utgående värde				1 165 888	1 118 922
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll					
Belopp vid årets ingång				844 947	825 337
Årets avsättning				72 500	72 500
Uttag under året				-13 384	-52 891
Utgående värde				904 063	844 946
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner inkl komp.				6 000	6 000
Upplupna semesterlöner				5 480	5 357
Upplupet vatten				12 339	11 747
Förutbet månavgifter/hyror				888 242	535 042
Upplupna räntekostnader				126 641	166 007
Övriga interimskulder				0	4 500
Ber arvode för revision				27 000	30 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				1 065 702	758 653



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

LUND

ort

2015-12-5-2015
datum

Christina Gyland

Åke Olson

Fredrik Nylén

Alexandra Nathansson

Johan Sundberg

Dennis Ivarsson

Jonas Eidevall

Andreas Jepson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2015-05-12

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 2014.

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 2014 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 2014.

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 [behandlar förlusten] enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 12 maj 2015



Helen Isaksson
Auktoriserad revisor



Olof Åshuvud
Förtroendevald revisor



HSB – där möjligheterna bor

BILAGA

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	2014-12-31	2013-12-31
Likvida medel vid årets början	7 006 853	3 671 907
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	8 259 344	7 631 536
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	48 164	47 804
Minskning av fordringar	1 611 078	0
Ökning av korta skulder	447 932	0
Summa årets inflöde	10 366 518	7 679 340
Pengar ut		
Driftskostnader	-3 396 183	-2 937 159
Underhåll enligt plan	-12 571	0
Övriga externa kostnader	-1 177 692	-972 044
Personalkostnader	-288 786	-371 172
Köp av anläggningstillgångar	-760 498	-13 812 000
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-911 095	-1 016 663
Ökning av fordringar	0	-105 502
Minskning av korta skulder	0	-142 237
Amortering av lån	-2 965 592	13 260 000
Summa årets utflöde	-9 512 417	-6 096 777
Summan av kassaflödet	-665 486	1 582 563
Likvida medel vid årets slut	6 341 367	5 254 470



HSB – där möjligheterna bor

ATT LÄSA EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNINGEN

Från och med år 2014 har årsredovisningarna fått ett delvis nytt utseende. Orsaken är att årsredovisningarna upprättats enligt med Årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) beroende på om föreningen har tillämpat redovisningsprincipen K2 eller K3. Reglerna för att upprätta en förvaltningsberättelse i K2 är mycket strikta och det innebär att föreningen kan komplettera med en verksamhetsberättelse efter revisionsberättelsen med ytterligare information av intresse för årsredovisningens läsare.

Årsredovisningen består av följande delar:

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- tilläggsupplysningar
- verksamhetsberättelse (K2)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen ska komplettera den information som lämnas i årsredovisningens sifferdelar; balansräkningen, resultaträkningen och tilläggsupplysningarna. I förvaltningsberättelsen står viktiga uppgifter om föreningen, bl a kan man läsa vem som haft uppdrag i föreningen under året, vilka personer som är i tur att avgå och antalet protokollförda sammanträden. Därutöver får man veta antalet medlemmar i föreningen, hur många överlåtelse som skett under året och årsavgiftsnivån. Det görs även en beskrivning av fastigheten och man berättar vilket underhåll som gjorts under året och om planerat kommande underhåll.

VERKSAMHETSERÄTTELSE

Verksamhetsberättelsen kompletterar den betydligt kortare förvaltningsberättelsen i de föreningar som ställt upp sin årsredovisning enligt K2

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens intäkter, kostnader och hur årets resultat har räknats fram. Intäkterna består huvudsakligen av medlemmarnas årsavgifter.

Föreningens största kostnader är kapitalkostnader i form av ränta på fastighetslån, avskrivning, reparations- och underhållskostnader, kostnader för fastighetsskötsel och trappstädning samt uppvärmnings-, vatten- och el-kostnader.

Om kostnaderna överstiger intäkterna visar resultatet underskott som kan täckas genom ianspråktagande av under tidigare år fonderade medel (fritt eget kapital). Saknas fonderade medel måste underskottet överföras till det nya verksamhetsåret (balanseras i ny räkning).

Resultatet disponeras enligt föreningsstämmans beslut.

AVSKRIVNINGAR

Tillgångar förlorar varje år i värde på grund av ålder och förslitning. Att tillgångarna minskar i värde är en kostnad för föreningen. När man gör en resultaträkning ska man ta upp som kostnad lika stort belopp som tillgångarna minskat i värde. Fastigheterna ska avskrivas enligt en lämplig avskrivningsplan.

Från och med 2014 är alla avskrivningsplaner raka, dvs. föreningens tillgångar skrivs av med ett lika stort belopp varje år under sin förväntade ekonomiska livslängd.

Avskrivningarna i K2 baseras på hela byggnaden och inga tillkommande underhållsåtgärder bokas som investeringar utan som underhåll enligt plan.

Avskrivningarna i K3 bygger på att föreningens byggnader delas in i komponenter med olika avskrivningstid. Nya stora underhållsåtgärder blir nya komponenter och får en egen avskrivningstid.

FASTIGHETSAVGIFT

Alla fastighetsägare betalar årligen en kommunal fastighetsavgift. För småhus är avgiften 7 112 kr för 2014, dock högst 0,75% av det totala taxeringsvärdet för fastigheten.

För flerbostadshus är avgiften 1 217 kr per bostadslägenhet för 2014, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

FASTIGHETSSKATT

För de föreningar som har lokaler utgår fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen består av två olika delar som ska balansera, dvs summan av den ena sidan skall vara lika stor som summan av den andra sidan.

Balansräkningens ena sida är en tillgångssida och består av anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Balansräkningens andra sida består av bundet och fritt eget kapital, långfristiga skulder och kortfristiga skulder.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Balansposten visar bokfört värde på föreningens byggnader efter årliga avskrivningar enligt fastställd avskrivningsplan, vanligtvis rak avskrivningsplan, men även annuitetsplan kan tillämpas.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med omsättningstillgångar menas likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

BUNDET EGET KAPITAL

Det bundna egna kapitalet är de insatser som medlemmarna betalat in och som tillsammans med fastighetslån finansierat byggandet av föreningens hus. Fond för yttre underhåll ligger också under bundet eget kapital.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

I stadgarna ska det framgå på vilka grunder medel ska avsättas för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens hus.

I regel görs avsättningar efter antagen underhållsplan, i äldre stadgar är det vanligt med en avsättning med minst 0,3% av byggnadskostnaden eller taxeringsvärdet.

Beloppet redovisas i balansräkningen under rubriken Bundet eget kapital och det motsvaras inte av några pengar på ett bankkonto utan det visar om det egna fria kapitalet har ett under- eller överskott.

FRITT EGET KAPITAL

Det fria egna kapitalet består av årets vinst och summan av tidigare års vinster (dispositionsfond/balanserat resultat).

Ett negativt eget kapital innebär att föreningen troligen har haft för låga avgifter och därmed inte kunnat täcka sina kostnader och behöver därför höja avgifterna eller sänka sina kostnader.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

I stadgarna finns angivet om avsättning ska göras till inre fond. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns på månadsavgiftsavin och hos styrelsen. Många föreningar väljer idag att inte göra nya avsättningar till fonden och därmed kommer den på sikt att avvecklas.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

STÄLLDA PANTER

Summan av de pantbrev som är ställda som säkerhet för föreningens lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande som föreningen har och som inte ska bokföras som skuld. Kan t.ex. vara borgensförbindelser och föreningsavgäld.

