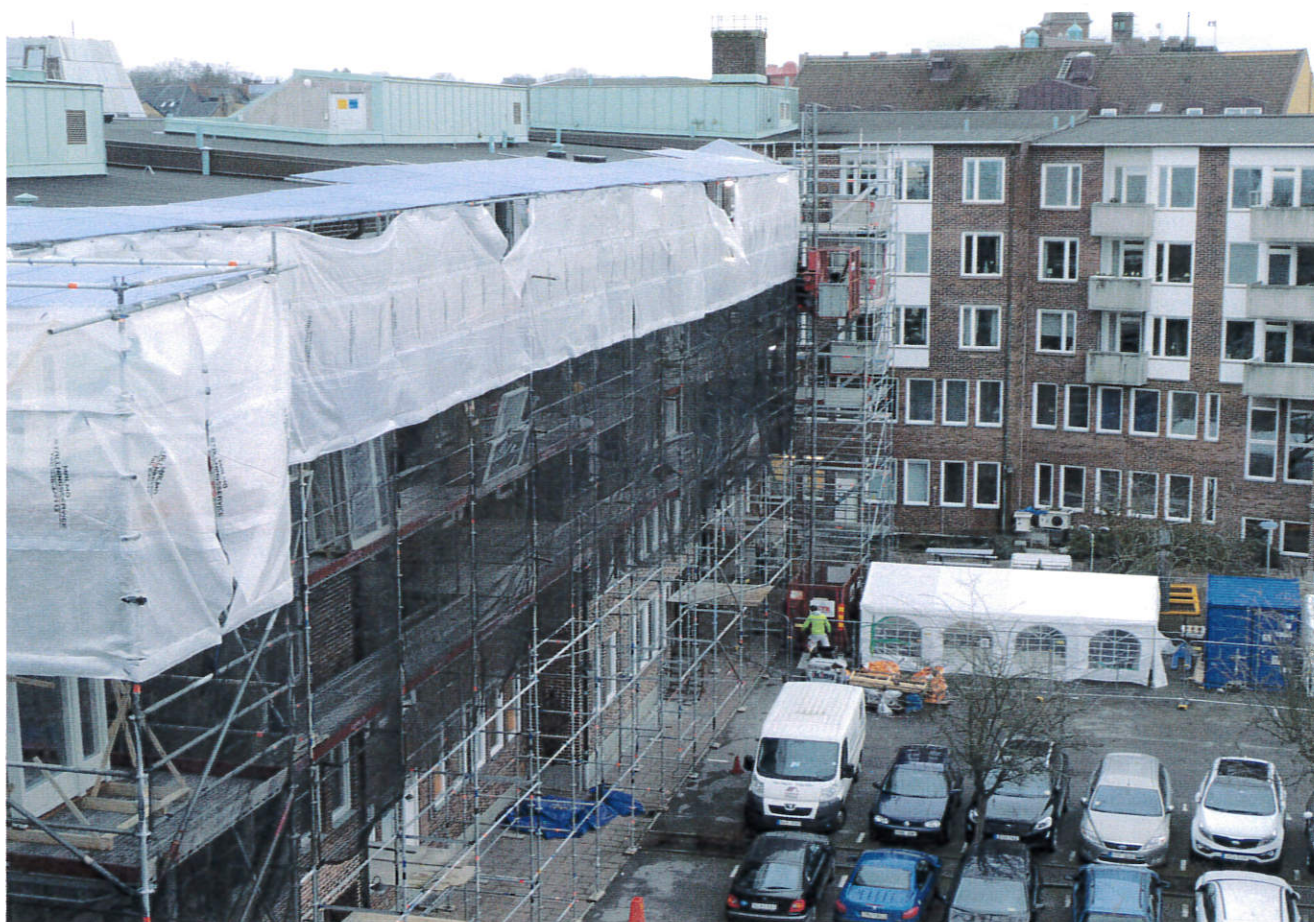




ÅRSREDOVISNING 2017

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 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 57: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.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 augusti 1958, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 31 januari 1966 och nuvarande stadgar registrerades den 6 juli 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), 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. 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.



Föreningsstämmor, diskussionsseminarium och styrelsens sammanträden

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 30 januari 2017, varvid 34 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar, HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar 2011 version 5, första beslutet av två. Föreningen har två anpassningar i stadgarna som skiljer sig från standardutformningen, att styrelseordförande utses av styrelsen och att organisatör för studie- och fritidsverksamhet utses om någon sådan verksamhet finns.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2017, varvid 34 röstberättigade medlemmar deltog. Utöver ordinarie punkter enligt stadgarna beslöt stämman att anta nya stadgar, andra beslutet av två. Vidare beslöt stämman om ett förtydligande av underhållsansvarsfördelningens omfattning för bostadsrättslokal 3090.

Inga övriga stämmor har hållits.

I samband med både ordinarie och extra föreningsstämma har medlemmarna informerats om verksamheten med fokus på fönster och fasader. Ett separat informationsseminarium har också hållits den 11 november 2017.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden under året.

Styrelse

Åke Olson	ordförande, vald till stämman 2018
Ulrika Lindmark	vice ordförande, vald till stämman 2019
Gunnar Bengtsson	sekreterare, vald till stämman 2019
Farida Rasulzada	vice sekreterare, vald till stämman 2018
Mesut Erkan	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Andreas Jepson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Alexandra Nathanson	styrelseledamot, vald till stämman 2019 avgick på egen begäran 2017-06-01
Hampus Pettersson	styrelseledamot, avgick vid stämman 2017-05-29
Jonas Eidevall	styrelseledamot, avgick vid stämman 2017-05-29

Revisorer

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

Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Ledamot till fullmäktige för HSB Skåne har varit Åke Olson med Gunnar Bengtsson som suppleant.

Valberedning

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

Firmatecknare

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



Senior Advisers

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

Förvaltning

Teknisk förvaltning har skötts av Patrik Soomus, Hammare & Spik. Gården och trädgården sköts i regi av Sara Dahlgren, Dahlgrens Trädgårdsservice. 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.

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 räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning

Enligt föreningens stadgar ska fastighetsbesiktning ske årligen. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2017-10-03. Denna besiktning låg sedan till grund för den underhållsplan som togs fram av HSB och antogs av styrelsen 2017-10-03.

Pågående renoveringar – fönsterbyte och fasadrenovering

Med början hösten 2017 genomförs en renovering av samtliga tegelbalkar över fönster, byte av samtliga utvändiga trä- och skivfasader, målning av takfot samt – på plan 3-5 – byte av fönster och fönsterdörrar.

Renoveringen av tegelbalkarna utförs av Karling Fasad AB. Fönsterbytet, takfotsmålningen samt byte av trä- och skivmaterial i fasad utförs av Henda Bygg AB. Fönsterleverantör är Sävsjö Snickerier AB.

Renoveringarna beräknas vara avslutade i tredje kvartalet 2018.

Tidigare renoveringar

2004 Installation av säkerhetsdörrar.

2011 Komplette Stambyte.

2011 Jordfelsbrytare.

2014 Renovering av teakfönster och teakdörrar plan 1.

2016 Underhåll av "vitmålade fönster" plan 1 och 2.

2016 Möblering av takterrass.

2016 Byte samt komplettering av "kramlor" dvs. sammanhållande element mellan ytterväggarnas två skalmurar, samtliga ytterväggar.

ve

A.O

u



Planerade – ej påbörjade – renoveringar

- 2018** Renovering av kontoren på plan 1 och 2 samt kontorsingången, plan 1, Bytaregatan 9.
2018 Systemlås för samtliga allmänna dörrar.
2019 Byta grindarna in till gården; Rensning kanaler, injustering ventilation, OVK; Måla entrépartier och skärmtak.
2020 Byte elstammar.
2021 Byte termostatventiler radiatorer; Byte styr- och reglerenhet fjärrvärme.
2022 Renovering balkonger; Byte hisslinor.
2023 Fortsatt renovering balkonger.
2024 Renovering gården inkl rör under mark.
2025 Målning trapphus.

Gården

Förnyelsen av gården inväntar färdigställandet av övriga arbeten.

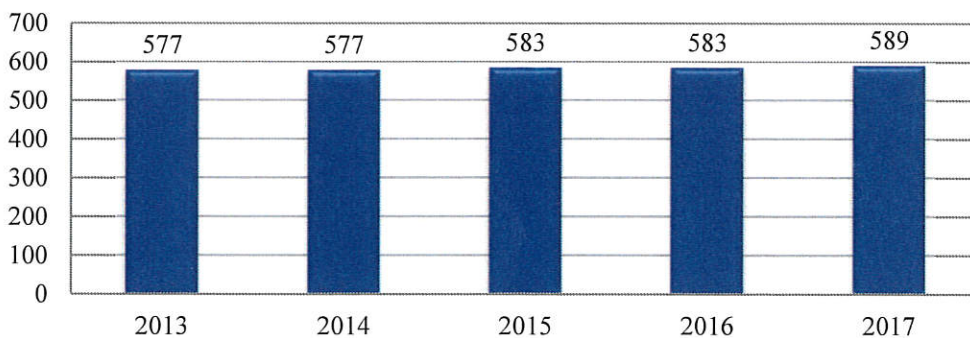
Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 589 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

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



Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 005 000 kr. Under året har föreningen amorterat 295 000 kr,

#####

#####

#####

Andra väsentliga händelser

Skattefrågan

Skatteverket meddelade i november 2015 föreningen var s.k. äkta bostadsrättsförening efter flera års tvist. Skatteverkets bedömning vilar på grunden att föreningen vid bildandet var ett privatbostadsföretag och att den, eftersom inga väsentlig omdisponeringar genomförts, under alla år varit och fortfarande är ett privatbostadsföretag. Föreningen har också under året prövat att erhålla resning i ärendet men detta har avslagits av Högsta förvaltningsrätten.

vee

ÅO.

u



Föreningen har under året försökt förmå Skatteverket att återbetala den inkomstskatt som föreningen betalade in under åren 2005 - 2008 då föreningen felaktigt taxerades som ett oäkta bostadsföretag. Föreningens yrkanden avslogs dock i Kammarrätten och resning beviljades inte i Högsta förvaltningsdomstolen. Av förfaranderättsliga skäl har föreningen inte nått någon framgång trots att det är ostridigt att underliggande beslut och domar var materiellt felaktiga. Däremot har hinder inte rests mot att enskilda medlemmar har återvunnit tidigare inbetald skatt. Därmed avslutas skatteärendet.

Kontorsvåningen

Kommunen utrymde Socialförvaltningens kontor inom andra våningen och gatuplanet mot Bytaregatan våren 2014 och lokalerna har stått tomma sedan dess. Kommunen har under året framtagit entreprenadhandlingar och påbörjat en upphandling av entreprenad för renovering av dessa lokaler som är tänkt att genomföras under 2018. Inflyttning av delar av Socialförvaltningen, Företagshälsovården, Överförmyndaren samt Comung planeras ske i början av 2019. Föreningen och kommunen har överlagt om detaljerna i renoveringen men vid 2017 års utgång inte ännu kommit fram till en överenskommelse.

Stadgarna

Under 2017 har föreningen antagit nya stadgar anpassade till den senaste ändring i Lagen om ekonomiska föreningar. Stadgarna, HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar, är i första hand skrivna för bostadsrättsföreningar med bostadslägenheter. I och med att Knutsgården har en inte obetydlig andel andel lokalbostadsrätter uppstår ibland svåra frågor rörande underhållsansvarsfördelningen mellan förening och bostadsrättshavare. Styrelsen har inlett en översyn av stadgarnas formuleringar med syfte med att förtydliga uppdelningen av underhållsansvaret ytterligare. Styrelsen bedömer att förtydliganden kan underlätta verksamheten för både bostadsrättshavare och föreningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	141
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	144

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 7 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 17 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

lee

A.O

u



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	7 443	8 267	8 269	8 213
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 156	-869	1 219	1 247
Eget kapital, tkr	38 224	37 067	37 937	35 414
Taxeringsvärde, tkr	145 400	145 400	128 400	128 400
-varav byggnad, tkr	85 000	85 000	83 000	83 000
Soliditet	54%	53%	50%	49%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	589	583	583	577
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 029	3 059	3 440	3 477
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	21%	21%	27%	27%

En snittlägenhet på 67 m² kan förenklat sägas vara belånad med 203 000 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	23 865 000	2 788 516	10 120 679	-869 216	37 067 375
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:							
Balanseras i ny räkning					-869 216	869 216	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:							
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				316 000	-316 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-195 659	195 659		0
Minskning av uppskrivningsfond motsv. avskrivning på uppskrivning			-645 000		645 000		0
Årets resultat						1 156 476	1 156 476
Belopp vid årets utgång	1 103 693	58 702	23 220 000	2 908 857	9 776 122	1 156 476	38 223 851



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	9 251 464
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-316 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	195 659
Minskning av uppskrivningsfond motsvarande avskrivning på uppskrivning	645 000
Årets resultat	1 156 476
Summa till stämmans förfogande	10 932 599

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	10 932 599
-------------------------	------------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 442 942	8 266 509
Övriga rörelseintäkter	2	73 075	879 851
Summa rörelseintäkter		7 516 017	9 146 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 819 362	-3 965 882
Underhåll enligt plan	4	-195 659	-2 986 099
Övriga externa kostnader	5, 6	-479 110	-937 901
Personalkostnader	7	-404 681	-510 601
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 248 532	-1 248 532
Summa rörelsekostnader		-6 147 343	-9 649 015
Rörelseresultat		1 368 674	-502 655
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		111 141	56 626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 338	-423 187
Summa finansiella poster		-212 197	-366 561
Resultat efter finansiella poster		1 156 476	-869 216
Årets resultat		1 156 476	-869 216

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

Årets resultat	1 156 476	-869 216
Reservering till fond för yttre underhåll	-316 000	-355 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	195 659	2 986 099

Över-/underskott efter disposition av underhåll	1 036 135	1 761 884
--	------------------	------------------

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten mark

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	48 793 702	50 042 234
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	9	3 588 456	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 382 158	50 042 234

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		52 382 658	50 042 734
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 120	131 041
Aktuell skattefordran		10 359	12 560
Övriga fordringar	11	11 259	83 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	26 913	12 687 400
Summa kortfristiga fordringar		49 651	12 914 946

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	13	15 407 000	5 403 000
Summa kortfristiga placeringar		15 407 000	5 403 000

Kassa och bank

Kassa och bank	14	3 365 833	2 083 635
Summa kassa och bank		3 365 833	2 083 635

Summa omsättningstillgångar		18 822 484	20 401 581
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		71 205 141	70 444 315
-------------------------	--	-------------------	-------------------

A.O

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 162 395	1 162 395
Uppskrivningsfond		23 220 000	23 865 000
Fond för yttre underhåll		2 908 857	2 788 516
<i>Summa bundet eget kapital</i>		27 291 252	27 815 911
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 776 122	10 120 679
Årets resultat		1 156 476	-869 216
<i>Summa fritt eget kapital</i>		10 932 599	9 251 464
Summa eget kapital		38 223 851	37 067 375
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	29 710 000	30 005 000
Summa långfristiga skulder		29 710 000	30 005 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	295 000	295 000
Leverantörsskulder		758 245	1 254 778
Övriga skulder	17	1 278 283	1 083 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	939 763	738 814
Summa kortfristiga skulder		3 271 290	3 371 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 205 141	70 444 315

ve

A.O

u

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 368 674	-502 655
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 248 532	1 248 532
	2 617 206	745 877
Erhållen ränta	100 232	55 826
Erlagd ränta	-343 955	-460 297
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 373 482	341 406
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	12 843 192	2 007 313
Ökning/minskning av rörelseskulder	-80 033	-2 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 136 641	2 346 243
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 588 456	0
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	9 990
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 588 456	9 990
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-295 000	-3 769 328
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-295 000	-3 769 328
Årets kassaflöde	11 253 186	-1 413 095
Likvida medel vid årets början	7 215 680	8 628 775
Likvida medel vid årets slut	18 468 865	7 215 680
	11 253 186	-1 413 095

Tilläggsupplysning

	2017-12-31	2016-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	3 365 833	2 083 635
Kortfristiga, likvida placeringar	15 103 032	5 132 045
	18 468 865	7 215 680

**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.

1 Nettoomsättning**2017****2016**

Hysesintäkter lokaler	43 946	1 268 676
Hysesintäkter övrigt	26 496	31 680
Årsavgifter bostäder	3 211 572	3 179 760
Årsavgifter lokaler	4 224 621	4 116 504
Årsavgiftsbortfall	-79 539	-318 552
Avsättning inre fond	0	-72 500
Intäkter pant, överlåtelse	9 196	17 725
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 650	43 216
Summa nettoomsättning	7 442 942	8 266 509

2 Övriga rörelseintäkter**2017****2016**

Försäkringsersättning	69 330	0
Intäkter överlåtelse av bostadsrätt	0	500 000
Intäkter från åtgärder för andras räkning	0	305 868
Övriga intäkter	3 745	73 983
Summa övriga rörelseintäkter	73 075	879 851

**3 Driftskostnader****2017****2016**

Löpande underhåll	409 654	512 800
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	5 400	4 349
Lokalvård, städning	165 136	114 047
Snöröjning	12 042	9 897
Hissbesiktning	38 840	70 293
El	134 651	142 895
Uppvärmning	1 259 653	1 317 417
Vatten, avlopp	198 966	134 857
Renhållning, sophämtning	215 829	216 144
Kabel-TV, internet	43 222	43 353
Fastighetsförsäkringspremier	60 512	60 074
Fastighetsskatt	600 515	596 708
Förvaltningsavtal	674 942	743 049
Summa drift	3 819 362	3 965 882

4 Underhåll enligt plan**2017****2016**

Underhåll ventilation	115 570	0
Underhåll grind	57 183	0
Omkrämning fasad	0	2 062 309
Underhåll tvättutrustning	22 906	49 635
Underhåll fönster plan ett och två	0	874 155
Summa underhåll enligt plan	195 659	2 986 099

5 Övriga externa kostnader**2017****2016**

Leasing av maskiner, inventarier, datautrustning	34 170	20 689
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	13 815	3 302
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	4 650	22 926
Kontorsmaterial, tele, porto	5 434	1 686
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	35 232	102 054
Bevakning, övriga riskkostnader	12 465	47 725
Externt revisionsarvode	20 775	21 950
Underhållsplan, vicevärd- och mäklrarvode	0	235 000
Kostnader pant, överlåtelser	20 956	21 081
Övriga förvaltningskostnader	76 860	48 108
Övriga externa tjänster	216 252	376 980
Medlemsavgifter	38 500	36 400
Summa övriga externa kostnader	479 110	937 901

6 Leasing

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

Årets erlagda leasingavgifter	34 170
Summan av minimileaseavgifter 2018	33 952
Summan av minimileaseavgifter senare än ett år men inom 5 år	135 807
Summan av minimileaseavgifter senare än 5 år	45 269

A.O.

**7 Personalkostnader****2017****2016**

Löner för anställda	0	46 182
Arvode styrelsen enligt stämma 2015	0	207 298
Arvode styrelsen enligt stämma 2016	99 599	107 450
Arvode styrelsen enligt stämma 2017 för uppdrag fram till 2017-12-31	161 109	0
Övrig lön/ersättning styrelsen	47 999	48 000
Revisionsarvode	4 925	7 818
Valberedningsarvode	14 775	0
Övriga ersättningar och förmåner	3 000	3 000
Pensionskostnader	200	922
Sociala avgifter	73 074	89 931
Summa personalkostnader	404 681	510 601

8 Byggnader och mark**2017-12-31****2016-12-31**

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	-10 010 992	-9 407 460
Årets avskrivningar	-603 532	-603 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 614 524	-10 010 992

Ackumulerade uppskrivningar

Ingående uppskrivningar	53 000 000	53 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	53 000 000	53 000 000

Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning på uppskrivning

Ingående nedskrivningar/avskrivningar	-29 135 000	-28 490 000
Årets avskrivning på uppskrivning	-645 000	-645 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar/avskrivning på uppskrivning	-29 780 000	-29 135 000

Redovisat värde**48 793 702 50 042 234****Taxeringsvärde****2017-12-31 2016-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	14 400 000	14 400 000
Summa taxeringsvärde	145 400 000	145 400 000

Fastighetsbeteckning: Carl Holmberg 1

Byggnads- och värdeår: 1960

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 19.



9 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar 2017-12-31 2016-12-31

Belopp vid årets början	0	0
Pågående arbeten fastigheter	3 588 456	0
Omklassificeringar m.m.	0	0
Utgående redovisat värde	3 588 456	0

Pågående nyanläggning avser fönsterbyte från plan tre och uppåt samt fönsterbalksrenovering från plan två och uppåt. Total utgift beräknas bli 20 000 000 kr och arbetet beräknas vara klart 2018.

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2017-12-31 2016-12-31

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

11 Övriga fordringar 2017-12-31 2016-12-31

Skattekonto	227	39 900
Avräkningskonto HSB Skåne	11 032	44 045
Summa övriga fordringar	11 259	83 945

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2017-12-31 2016-12-31

Förutbetalda försäkring	0	60 512
Förutbetalda bevakning	0	12 465
Förutbetalda kabel-tv	10 667	9 393
Upplupna ränteintäkter	13 110	2 200
Övriga interimfordringar	3 136	12 602 829
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 913	12 687 400

13 Övriga kortfristiga placeringar 2017-12-31 2016-12-31

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	3 månader	15 092 000	5 088 000
Egna bostadsrätter			315 000	315 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			15 407 000	5 403 000

14 Kassa och bank 2017-12-31 2016-12-31

Handelsbanken	172 077	173 327
Sparbanken Skåne transaktionskonto	3 193 756	1 910 308
Summa kassa och bank	3 365 833	2 083 635

15 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

**16 Skulder till kreditinstitut****2017-12-31 2016-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	0,93%	2018-01-18	0	13 500 000	13 500 000
Stadshypotek	0,93%	2018-02-02	80 000	3 830 000	3 910 000
Swedbank Hypotek	0,55%	2018-08-28	135 000	6 345 000	6 480 000
Stadshypotek	0,95%	2019-01-30	80 000	6 330 000	6 410 000
			295 000	30 005 000	30 300 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till

295 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**29 710 000 30 005 000**

Genomsnittsränta vid årets utgång

0,85%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

1 180 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

28 530 000

17 Övriga kortfristiga skulder**2017-12-31 2016-12-31**

Fond för inre underhåll	947 861	958 488
Depositioner	106 000	109 000
Mervärdesskatt	161 840	-44 874
Övriga kortfristiga skulder	62 582	60 734
Utgående värde	1 278 283	1 083 348

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	958 488	969 947
Årets avsättning	0	72 500
Uttag under året	-10 627	-83 959
Utgående värde	947 861	958 488

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2017-12-31 2016-12-31**

Upplupet vatten	17 375	15 154
Upplupna reparationer/underhåll	0	123 222
Förutbetalda månavgifter/hyror	860 341	473 898
Upplupna räntekostnader	39 047	59 664
Beräknat arvode för revision	23 000	24 475
Övriga interimsskulder	0	42 401
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	939 763	738 814

vll

A.O

u



HSB – där möjligheterna bor

19 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

37 230 000

37 230 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

37 230 000

37 230 000

Lund 2018.04.11
ort och datum

Åke Olson

Ulrika Lindmark

Gunnar Bengtsson

Farida Rasulzada

Mesut Erkan

Andreas Jepson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11 april 2018

Olof Åshuvud
Föreningsvald revisor

Klara Kristoffersson, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund för år 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är "lämpliga" med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Den förtroendevalde 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 Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund för år 2017-01-01 – 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Vi som auktoriserade revisorer 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 de auktoriserade revisorerna 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 de auktoriserade revisorernas 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 11 april 2018

Ernst & Young AB

Klara Kristoffersson
Auktoriserad revisor

Olof Åshuvud
Förtroendevald revisor



HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.