



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Knutsgården i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens 59:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 augusti 1958, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 31 januari 1966. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och 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 9 samt 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:

RoK	Antal	Yta m ²
1	18	511
2	21	1176
3	24	1716
4	3	330
5	15	1724
Summa	81	5457

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.

Stämmor och styrelsens sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019, varvid 26 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden under året.

C

Styrelse

Styrelsen har under 2019 haft följande ledamöter och funktioner:

Åke Olson	ordförande
Ulrika Lindmark	vice ordförande till och med 2019-05-20
Kristina Bengtsson	vice ordförande från och med 2019-05-20
Gunnar Bengtsson	sekreterare
Martin Oltegen	vice sekreterare
Mesut Erkan	ledamot
Gösta Ericson	ledamot
Andreas Jepson	ledamot utsedd av HSB Skåne till och med 2019-11-13
Magnus Andersson	ledamot utsedd av HSB Skåne från och med 2019-11-13

Revisorer

Förtroendevald revisor har varit Ralph Ekberg med Hares Mawlayi som suppleant. Auktoriserad revisor har varit Erik Mauritzson, Ernst & Young AB.

Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

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

Valberedning

Vid föreningsstämman 2019 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 Åke Olson, Ulrika Lindmark fram till konstituerande styrelsemöte, Kristina Bengtsson från konstituerande styrelsemöte, Gunnar Bengtsson samt Martin Oltegen.

Senior Advisors

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

Ett möte har hållits med Senior Advisors i samband med den förändrade förvaltningen samt detaljplaneförslaget berörande ny byggnation inom Carl Holmberg 5. Härvidlag deltog även Jan Torsten Ahlstrand.

Föreningen har inga anställda.

Förvaltning

Teknisk förvaltning har skötts av Patrik Soomus, Hammare & Spik. Snöröjningen har handhåfts av Lars Löndahls enskilda firma. Gården och trädgården har sköts i regi av Sara Dahlgren, Dahlgrens Trädgårdsservice varefter Lars Löndahl tagit över denna del. Lunds kommun svarar enligt avtal för renhållningen runt ytterfasaderna.

Patrik Soomus har avslutat sitt uppdrag som teknisk förvaltare från och med den 1/1 2020. Lars Löndahl ansvarar inte för trädgårds-skötsel från och med samma datum. SBC tar över förvaltningen av båda dessa delar från årsskiftet 2019/20.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Skåne.

Väsentliga avtal

Serviceavtal har tecknats med GK beträffande tillsyn av ventilation och värme. Inga väsentliga avtal i övrigt har tecknats under året.

Hemsida för Knutsgården

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

Informationsblad till medlemmarna

För att informera medlemmarna har informationsblad delat ut vid behov. Merparten av information till medlemmarna har skett via epost inklusive kallelser till möten och stämmor samt utskick av årsrapporter.

C

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Underhåll

Fastighetsbesiktning

Enligt föreningens stadgar ska fastighetsbesiktning ske årligen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under februari 2019. Denna besiktning låg sedan till grund för den underhållsplan som togs fram i samarbete med HSB Skåne och antogs av styrelsen. Underhållsplanen ajourföres löpande.

Tidigare renoveringar

- 2004 Installation av säkerhetsdörrar
- 2011 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
- 2018 Byte av fönster plan 3-5, inklusive fönsterbalkar
- 2018 Renovering av kontoren på plan 1 och 2 samt kontorsingången, plan 1, Bytaregatan 9
- 2018 Systemlås för samtliga allmänna dörrar
- 2019 Rensning kanaler, injustering ventilation, OVK; Målning av entrépartier

Kommande renoveringar

- 2020 Byte av grindarna till gården
- 2020-2023 Renovering av balkonger
- 2021 Byte termostaventiler radiatorer; Byte styr- och reglerenhet fjärrvärme
- 2022 Byte hisslinor
- 2024 Renovering gården inkl rör under mark
- 2025 Målning trapphus

Gården

Förnyelsen av gården inväntar färdigställandet av övriga arbeten.

Leverantörer

Föreningen har avtal alt. köper tjänster inom nedan arbetsområden:

- Snöröjning
- Trappstädning inkl städning av källare, tvättstugor mm
- Ekonomisk förvaltning inkl underhållsplanering samt lägenhets- och lokalöverlåtelser och förande av innehavsregister och register över pantbrev
- Teknisk förvaltning (inkl möjlighet till beställning av egna arbeten inom egen bostadsrätt)
- Hantering av mekaniska lås samt låssystem med taggar (inkallas vid behov)
- Serviceavtal hissar
- Myndighetsbesiktning hissar
- Serviceavtal tvättstugor
- Ventilation- och fläktanläggningar
- Sopkomprimator
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Kontroll handbrandsläckare mm
- Serviceavtal kopiator
- Renhållning av trottoarerna rund huset
- Revision
- Leverans av el och hetvatten
- Juridik

Frågan huruvida driften av värmeanläggningen (värmeväxlaren) ska överföras på extern driftansvarig utreds för närvaranden.

Föreningen genomför genom olika medlemmars försorg bl a följande arbeten: Parkeringsövervakning, kontroll av sophantering, ordningsfrågor, klagomålshantering, hantering av taggar för systemlåsen mm.

ANDRA VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Tvättstugor

Tvättstugornas äldre bokningssystem har behållits men försetts med "lådor" så att de kan låsas under egen tvättid.

Kontorsvåningen

Kommunens återinflyttning till plan 1 och 2 genomfördes sedan renoveringsarbetet slutförts. Delar av Socialförvaltningen, Företagshälsövarnen, Överförmyndaren samt Comung finns nu på plats i Knutsgården.

Ny förvaltningsform

Föreningens fastighetsskötare Patrik Soomus slutade på egen begäran per den 31 december 2019. Patrik har varit knuten till Knutsgården i nästan 10 år.

Styrelsen har arbetat med förvaltningsfrågorna och när Patrik Soomus avgång blev bekant beslutades att förvaltningsstöd skulle upphandlas. Anbudsförfrågningar gick ut i månadsskiftet november/december och avtal tecknades med Sveriges BostadsrättsCentrum AB, SBC, 2019-12-17. Arbetet överväxlades 2020-01-07.

Fläkt och ventilation

GK har tagit fram en statusrapport, "Inventering av tekniska installationer", som beskriver status för husets fläkt- och ventilationssystem. OVK, dvs. obligatorisk ventilationskontroll, har genomförts under hösten där anmärkningarna planeras att åtgärdas under våren 2020. Diskussioner förs med flera lokal innehavare om fläktsystemen och gränsdragningsproblematik kring dessa. Frågan berörande en del imkanalers status har lyfts i form av tillståndsärende till Stadsbyggnadskontoret inom Lunds kommun för några lokaler.

Balkongerna

Våra balkonger har inspekterats och prov har tagits och analyserats. Ställning kommer att tas under våren 2020 hur vi ska gå vidare.

Vårt närområde

Styrelsen följer utvecklingen kring Lund C, stationsområdet, ny busslinjedragning, trafikfrågor, omgestaltningen av Clemenstorget, järnvägstunnel under Lund C med flera frågor som berör Knutsgårdens närhet.

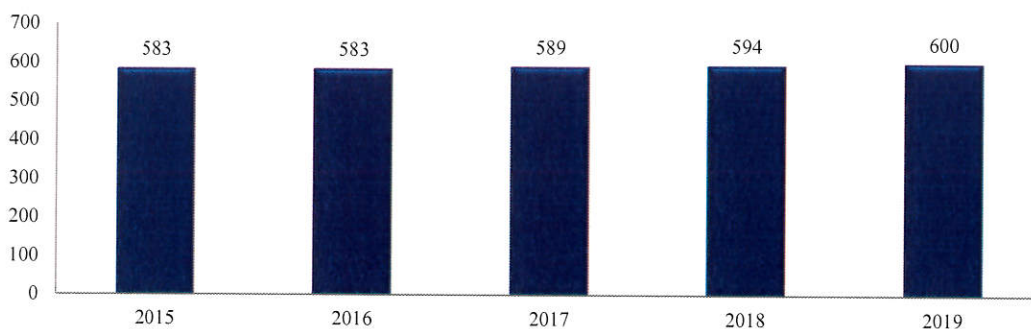
Föreningen har yttrat sig över föreslagen detaljplan för Carl Holmberg 5 som skulle innebära att gården till denna fastighet bebyggs. Handlingarna har översänts till samtliga medlemmar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 600 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna från och med 2020-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 415 000 kr. Under året har föreningen amorterat 295 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 100 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	152
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	150

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 12 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.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	7 636	7 548	7 443	8 267
Resultat efter finansiella poster, tkr	483	-27	1 156	-869
Eget kapital, tkr	38 666	38 197	38 224	37 067
Taxeringsvärde, tkr	169 200	145 400	145 400	145 400
-varav byggnad, tkr	115 000	85 000	85 000	85 000
Soliditet	55%	54%	54%	53%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	600	594	589	583
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 969	2 999	3 029	3 059
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	17%	20%	21%	21%

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	22 575 000	2 222 377	12 264 079	-26 584	38 197 266
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:							
Balanseras i ny räkning					-26 584	26 584	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:							
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				337 000	-337 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-360 204	360 204		0
Minskning av uppskrivning			-645 000		645 000		0
Årets resultat						483 097	483 097
Belopp vid årets utgång	1 103 693	58 702	21 930 000	2 199 173	12 905 698	483 097	38 680 364

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	12 237 494
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-337 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	360 204
Minskning av uppskrivningsfond motsvarande avskrivning på uppskrivning	645 000
Årets resultat	483 097
Summa till stämmans förfogande	13 388 795

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	13 388 795
-------------------------	------------

C

**Resultaträkning**

Not 1

2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2

7 635 767

7 548 388

Övriga rörelseintäkter

Not 3

20 277

37 421

Summa rörelseintäkter

7 656 044

7 585 809

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 4

-4 067 100

-4 308 335

Övriga externa kostnader

Not 5

-367 789

-401 932

Underhåll enligt plan

Not 6

-360 204

-1 023 480

Personalkostnader och arvoden

Not 7

-353 747

-401 356

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 8

-1 733 152

-1 248 532

Summa rörelsekostnader

-6 881 992

-7 383 635

Rörelseresultat

774 052

202 174

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

8 214

40 853

Räntekostnader och liknande resultatposter

-299 169

-269 611

Summa finansiella poster

-290 955

-228 758

Årets resultat

483 097

-26 584

Tilläggsupplysning

Årets resultat

483 097

-26 584

Reservering till fond för yttre underhåll

-337 000

-337 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

360 204

1 023 480

Överföring till balanserat resultat

506 301

659 896

✓

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9

65 835 360

47 545 170

Pågående nyanläggningar

Not 10

0

18 971 390

Summa materiella anläggningstillgångar

65 835 360

66 516 560

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

65 835 860

66 517 060

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

5 689

Avräkningskonto HSB

18 940

10 057

Aktuell skattefordran

Not 12

0

8 577

Övriga kortfristiga fordringar

1 859

1 854

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13

65 934

29 892

Summa kortfristiga fordringar

86 734

56 069

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14

1 315 000

1 315 000

Summa kortfristiga placeringar

1 315 000

1 315 000

Kassa och bank

Bank

Not 15

3 566 622

2 661 276

Summa kassa och bank

3 566 622

2 661 276

Summa omsättningstillgångar

4 968 355

4 032 345

Summa tillgångar

70 804 216

70 549 406

C

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser	1 103 693	1 103 693
Upplåtelseavgifter	58 702	58 702
Uppskrivningsfond	21 930 000	22 575 000
Fond för yttre underhåll	2 199 173	2 222 377
Summa bundet eget kapital	25 291 568	25 959 772

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 905 698	12 264 079
Årets resultat	483 097	-26 584
Summa fritt eget kapital	13 388 795	12 237 494

Summa eget kapital**38 680 364 38 197 266****Skulder*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 010 000	29 415 000
Summa långfristiga skulder		6 010 000	29 415 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		23 405 000	295 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	926 897	943 839
Leverantörsskulder		537 563	367 375
Aktuell skatteskuld	Not 18	42 663	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	209 580	126 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	992 148	1 204 474
Summa kortfristiga skulder		26 113 852	2 937 139

Summa skulder**32 123 852 32 352 139****Summa eget kapital och skulder****70 804 216 70 549 406**

C

**Kassaflödesanalys****2019-01-01****2018-01-01****2019-12-31****2018-12-31****Löpande verksamhet**

Rörelseresultat	774 052	202 174
-----------------	---------	---------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 733 152	1 248 532
	2 507 204	1 450 706

Erhållen ränta	8 273	53 710
----------------	-------	--------

Erlagd ränta	-284 458	-268 615
--------------	----------	----------

Kassaflöde från löpande verksamhet

(före förändring av rörelsekapital)	2 231 019	1 235 800
-------------------------------------	-----------	-----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 840	-20 250
---	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	52 001	-335 147
--	--------	----------

Kassaflöde från löpande verksamhet

	2 261 180	880 403
--	-----------	---------

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-1 051 952	-15 382 935
-----------------------------	------------	-------------

Kassaflöde från investeringsverksamhet

	-1 051 952	-15 382 935
--	------------	-------------

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-295 000	-295 000
---	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

	-295 000	-295 000
--	----------	----------

Årets kassaflöde

	914 228	-14 797 531
--	---------	-------------

Likvida medel vid årets början

	3 671 334	18 468 865
--	-----------	------------

Likvida medel vid årets slut

	4 585 562	3 671 334
--	-----------	-----------

	914 228	-14 797 531
--	---------	-------------

c



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,8-6,7% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen har ett leasingavtal som klassificerats som operationellt leasingavtal då en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägandet behålls av leasinggivaren.

5

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 281 737	3 243 684
	Årsavgifter lokaler	4 309 464	4 266 768
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-81 396	-80 592
	Hysesintäkt lokaler	55 458	35 016
	Hysesintäkt garage och bilplatser	36 250	38 000
	Hysesintäkt övrigt	6 144	24 576
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 860	20 936
	Övriga fakturerade kostnader	16 250	0
		7 635 767	7 548 388
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	1 078
	Övrigt	20 277	36 343
		20 277	37 421
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-465 913	-778 266
	El	-128 911	-135 663
	Uppvärmning	-1 119 156	-1 116 254
	Vatten	-239 823	-225 263
	Renhållning	-236 056	-217 506
	TV, bredband, iptelefoni	-57 609	-45 391
	Obligatoriska besiktningar	-28 563	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-71 943	-130 808
	Förvaltningskostnader	-858 372	-894 665
	Försäkringar	-65 413	-63 134
	Fastighetsskatt	-653 537	-602 297
	Leasing av maskiner	-35 676	-35 580
	Övriga driftskostnader	-106 128	-63 508
		-4 067 100	-4 308 335
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-26 000	-24 536
	Övriga förvaltningskostnader	-24 618	-15 591
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 936	-32 216
	Föreningsverksamhet	-8 089	-3 400
	Kontorsutrustning och -material	-5 431	-1 838
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 963	-3 506
	Konsulter	-218 194	-253 051
	Medlemsavgifter HSB	-38 500	-38 500
	Stämma och styrelse	-19 058	-29 295
		-367 789	-401 932
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Tvättmaskin 40 356 kr, konsultkostnader ventilation	-360 204	-1 023 480
		-360 204	-1 023 480
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-222 075	-256 575
	Vicevärdsarvode	-42 852	-42 852
	Övriga arvoden	-26 138	-20 523
	Övriga personalkostnader	-3 000	-3 462
	Revisionsarvode	-5 208	-5 125
	Sociala avgifter	-54 474	-72 819
		-353 747	-401 356
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 733 152	-1 248 532
		-1 733 152	-1 248 532



Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 188 226	35 188 226
Omklassificering: fönsterbyte	18 787 462	0
Årets investering byggnader: låssystem	1 235 880	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 211 568	36 188 226

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 218 056	-10 614 524
Årets avskrivningar byggnader	-1 088 152	-603 532
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 306 208	-11 218 056

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	-30 425 000	-29 780 000
Årets återföring av nedskrivningar	-645 000	-645 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-31 070 000	-30 425 000

Utgående redovisat värde	65 835 360	47 545 170
---------------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsbeteckning: Carl Holmberg 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	61 000 000	54 000 000	115 000 000	96 000 000
Lokaler		34 000 000	20 200 000	54 200 000	49 400 000
		95 000 000	74 200 000	169 200 000	145 400 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	18 971 390	3 588 456
Tillägg pågående nyanläggningar	0	15 382 935
Omklassificering till Byggnader & Mark	-18 971 390	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	18 971 390

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Aktuell skattefordran

Skattefordran	0	8 577
	0	8 577

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	0	16 002
Förutbetalda kabel-TV och bredband	10 770	10 703
Upplupna ränteutgifter	194	253
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 970	2 934
	65 934	29 892

9

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-03-17	1 000 000	1 000 000
Egna bostadsrätter			315 000	315 000
			1 315 000	1 315 000

Not 15 Bank

Handelsbanken	169 577	170 827
Sparbanken Skåne transaktionskonto	3 397 045	2 490 449
	3 566 622	2 661 276

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,18%	2022-01-30	6 170 000	6 250 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,18%	2020-01-20	13 500 000	13 500 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,18%	2020-02-06	3 670 000	3 750 000
Swedbank Hypotek AB	1,36%	2020-03-28	6 075 000	6 210 000
			29 415 000	29 710 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 010 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,22%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 180 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	28 235 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har 3 lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

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

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	943 839	947 861
Uttag	-16 942	-4 022
	926 897	943 839

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	42 663	0
	42 663	0

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	113 289	125 251
Personalens källskatt	35 007	1 200
Arbetsgivaravgifter	19 208	0
Övriga kortfristiga skulder	42 077	0
	209 580	126 451

C

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	0	109 375
Upplupna sociala avgifter	0	25 985
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	196 614
Upplupna räntekostnader	54 754	40 043
Upplupen revision	26 000	24 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	911 394	767 622
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	40 835
	992 148	1 204 474

13/5 2020

 Åke Olson


 Gunnar Bengtsson


 Gösta Ericson


 Kristina Bengtsson


 Martin Oltegen


 Mesut Erkan


 Magnus Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-27


 Revisor vald av föreningsstämman


 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knutsgården i Lund för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Knutsgården i Lund för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Malmö den 27/5 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzon
Auktoriserad revisor



Ralph Ekberg
Föreningsrevisor



HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

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.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

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.

