



HSB – där möjligheterna bor



Byte av balkonger, stämpel på insidan av äldre balkongfront.
Skånska Cement Gjuteriet Malmö--2-11-1960

ÅRSREDOVISNING 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31,
föreningens 60: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 inkomstkattelagen (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 1 juni 2020, varvid 24 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden under året.

L

Å.ö

Styrelse

Styrelsen har under 2020 haft följande ledamöter och funktioner:

Åke Olson	ordförande
Kristina Bengtsson	vice ordförande
Gunnar Bengtsson	sekreterare
Martin Oltegen	vice sekreterare
Mesut Erkan	ledamot
Gösta Ericson	ledamot
Magnus Andersson	ledamot utsedd av HSB Skåne

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 2020 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, Kristina Bengtsson, 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.

Inga möten har hållits under året med Senior Advisors.

Föreningen har inga anställda.

Förvaltning

Teknisk förvaltning har skötts av Sveriges BostadsrättsCentrum AB, SBC. Snöröjningen har handhåfts av Lars Lundahls enskilda firma fram till 2020-11-30 då Grönby Bemanning tog över. Gården och trädgården har skötts av Lars Lundahl varefter SBC tagit över. Lunds kommun svarar enligt avtal för renhållningen runt ytterfasaderna.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Skåne.

Väsentliga avtal

Avtal beträffande snöröjning har träffats med Grönby Bemanning. Avtalet med Garantistäd har sagts upp och nytt avtal har träffats med Sydsvenska Städ AB. Inga väsentliga avtal i övrigt har tecknats.

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 delats ut vid behov. Merparten av information till medlemmarna har skett via epost inklusive kallelser till möten och stämmor samt utskick av årsrapporter.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Underhåll

Fastighetsbesiktning

Enligt föreningens stadgar ska fastighetsbesiktning ske årligen. Stadageenlig fastighetsbesiktning utfördes under februari 2020. 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
2020 Byte av grindarna till gården
2020 Uppgraderat brandlarm
2020 Översyn av krafttillförsel till hissarna

Kommande renoveringar

2021 Reservbelysning i trapphusen
2021 Automatisk uppringning vid brandlarm
2021 Renovering av värmeväxlaren, installation av värmeåtervinningsfunktion
2021 Byte av balkonger

Plan för framtida renoveringar inväntar avslutandet av balkongrenoveringen samt att underhållsplanen uppdateras.

Leverantörer

Föreningen har avtal inom nedanstående arbetsområden:

- Snöröjning
- Trappstädning inkl städning av källare, tvättstugor mm
- Ekonomisk förvaltning inkl underhållsplanering samt lägenhets- och lokalöverlåtelse och förande av innehavsregister och register över pantbrev
- Hantering av mekaniska lås samt låssystem med taggar
- Serviceavtal hissar
- Myndighetsbesiktning hissar
- Serviceavtal tvättstugor
- Ventilation- och fläktanläggningar
- Sopkomprimator
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Kontroll handbrandsläckare mm
- Serviceavtal kopiator
- Renhållning av trottoarerna runt huset
- Revision
- Leverans av el och hetvatten
- Juridik

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

Andra väsentliga händelser

Fläkt och ventilation

Sex fläktar har bytts ut under 2020. Kompletterande OVK, obligatorisk ventilationskontroll, planeras genomföras våren 2021 inklusive justering av luftflöde.

Diskussioner förs med flera lokalinnehavare om fläktsystemen och gränsdragningsproblematik kring dessa.

Balkongerna

Entreprenad för byte av samtliga balkonger på Knutsgården har handlats upp under 2020. Föreningens projektledare för balkongbytet är Ulrika Lindmark som hållit flera informationsmöte om projektet med föreningens medlemmar. Arbetet kommer att genomföras under 2021.

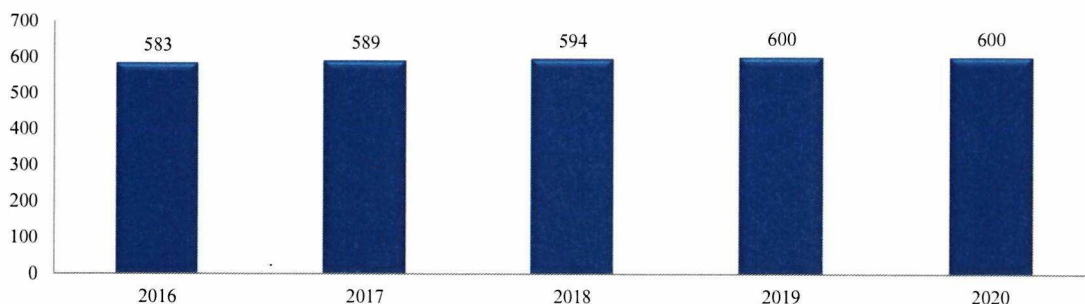
Vårt närområde

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

Ekonomi

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

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna från och med 2021-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 120 000 kr. Under året har föreningen amorterat 295 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 100 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	150
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	156

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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	7 576	7 636	7 548	7 446
Resultat efter finansiella poster, tkr	415	483	-27	1 156
Eget kapital, tkr	39 095	38 680	38 197	38 224
Taxeringsvärde, tkr	169 200	169 200	145 400	145 400
-varav byggnad, tkr	115 000	115 000	85 000	85 000
Soliditet	55%	55%	54%	54%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	600	600	594	589
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 905	2 969	2 999	3 029
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	17%	17%	20%	21%



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

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	21 930 000	2 199 173	12 905 698	483 097	38 680 364
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:							
Extra reservering till fond för yttre underhåll							0
Balanseras i ny räkning					483 097	-483 097	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:							
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				492 000	-492 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-424 200	424 200		0
Minskning av uppskrivning			-645 000		645 000		0
Årets resultat						414 747	414 747
Belopp vid årets utgång	1 103 693	58 702	21 285 000	2 266 973	13 965 995	414 747	39 095 110

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	13 388 795
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-492 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	424 200
Årets resultat	414 747
Summa till stämmans förfogande	13 735 742

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	13 735 742
-------------------------	------------

C

A.O

Resultaträkning

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 575 759	7 635 767
Övriga rörelseintäkter	Not 3	173 467	20 277
Summa rörelseintäkter		7 749 227	7 656 044

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 191 120	-4 067 100
Övriga externa kostnader	Not 5	-312 431	-367 789
Underhåll enligt plan	Not 6	-424 200	-360 204
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-354 818	-353 747
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 730 763	-1 733 152
Summa rörelsekostnader		-7 013 331	-6 881 992

Rörelseresultat

735 895 774 052

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 228	8 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 377	-299 169
Summa finansiella poster		-321 149	-290 955

Årets resultat

414 747 483 097

Tilläggsupplysning

Årets resultat	414 747	483 097
Reservering till fond för yttre underhåll	-492 000	-337 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	424 200	360 204
Överföring till balanserat resultat	346 947	506 301

C

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 64 336 525 65 835 360

Pågående nyanläggningar

Not 10 249 708 0

Summa materiella anläggningstillgångar

64 586 233 65 835 360

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

64 586 733 65 835 860

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

10 255 0

Avräkningskonto HSB

24 024 18 940

Övriga kortfristiga fordringar

2 575 1 859

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 104 260 65 934

Summa kortfristiga fordringar

141 114 86 734

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 1 315 000 1 315 000

Summa kortfristiga placeringar

1 315 000 1 315 000

Kassa och bank

Bank

Not 14 4 610 729 3 566 622

Summa kassa och bank

4 610 729 3 566 622

Summa omsättningstillgångar

6 066 843 4 968 355

Summa tillgångar

70 653 577 70 804 216

S

A. O

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 103 693	1 103 693
Upplåtelseavgifter	58 702	58 702
Uppskrivningsfond	21 285 000	21 930 000
Fond för yttre underhåll	2 266 973	2 199 173
Summa bundet eget kapital	24 714 368	25 291 568

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 965 995	12 905 698
Årets resultat	414 747	483 097
Summa fritt eget kapital	14 380 742	13 388 795

Summa eget kapital

39 095 110 **38 680 364**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	19 510 000	6 010 000
Summa långfristiga skulder		19 510 000	6 010 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		9 610 000	23 405 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	904 681	926 897
Leverantörsskulder		320 163	537 563
Aktuell skatteskuld	Not 17	46 875	42 663
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	149 690	209 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 017 058	992 148
Summa kortfristiga skulder		12 048 467	26 113 852

Summa skulder

31 558 467 **32 123 852**

Summa eget kapital och skulder

70 653 577 **70 804 216**

5

R. o

**Kassaflödesanalys**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Löpande verksamhet**

Rörelseresultat	735 895	774 052
-----------------	---------	---------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 730 763	1 733 152
---------------	-----------	-----------

Summa rörelseresultat och avskrivningar	2 466 658	2 507 204
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	5 228	8 273
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-345 851	-284 458
--------------	----------	----------

Kassaflöde från löpande verksamhet	2 126 035	2 231 019
---	------------------	------------------

(före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 297	-21 840
---	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-250 911	52 001
--	----------	--------

Kassaflöde från löpande verksamhet	1 825 827	2 261 180
---	------------------	------------------

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-481 636	-1 051 952
-----------------------------	----------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamhet	-481 636	-1 051 952
---	-----------------	-------------------

Finansieringsverksamhet

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

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-295 000	-295 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

1 049 191	914 228
------------------	----------------

Likvida medel vid årets början

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

Likvida medel vid årets slut

5 634 753	4 585 562
-----------	-----------

1 049 191	914 228
------------------	----------------

C

A. 2

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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).

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 tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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

C

A.O

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 276 192	3 281 737
	Årsavgifter lokaler	4 309 464	4 309 464
	Årsavgiftsrabatt	-19 834	0
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-81 396	-81 396
	Hysesintäkt lokaler	35 776	55 458
	Hysesintäkt garage och bilplatser	37 021	36 250
	Hysesintäkt övrigt	0	6 144
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 536	11 860
	Ovriga fakturerade kostnader	2 000	16 250
		<u>7 575 759</u>	<u>7 635 767</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	109 911	0
	Ovrigt	63 556	20 277
		<u>173 467</u>	<u>20 277</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-712 294	-465 913
	El	-142 065	-128 911
	Uppvärmning	-1 098 784	-1 119 156
	Vatten	-249 567	-239 823
	Renhållning	-236 613	-236 056
	TV, bredband, iptelefoni	-50 644	-57 609
	Obligatoriska besiktningar	-8 427	-28 563
	Serviceavtal	-43 723	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-49 984	-71 943
	Förvaltningskostnader	-575 297	-858 372
	Försäkringar	-67 862	-65 413
	Fastighetsskatt	-657 749	-653 537
	Ovriga driftskostnader	-298 111	-141 804
		<u>-4 191 120</u>	<u>-4 067 100</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-27 000	-26 000
	Ovriga förvaltningskostnader	-66 819	-24 618
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 893	-19 936
	Föreningsverksamhet	0	-8 089
	Kontorsutrustning och -material	0	-5 431
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 789	-7 963
	Konsulter	-106 988	-218 194
	Medlemsavgifter HSB	-38 500	-38 500
	Stämma och styrelse	-5 598	-19 058
	Arrende, hyra, leasing	-35 843	0
		<u>-312 431</u>	<u>-367 789</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-317 200	0
	Underhåll övrigt	-107 000	-360 204
		<u>-424 200</u>	<u>-360 204</u>

C

A.0



Not 7 Personalkostnader			
Medelantal anställda		0	0
Arvode till styrelsen	-245 370		-222 075
Vicevärdsarvode	-42 852		-42 852
Ovriga arvoden	-10 515		-26 138
Ovriga personalkostnader	-3 000		-3 000
Revisionsarvode	-5 367		-5 208
Sociala avgifter	-47 714		-54 474
	<u>-354 818</u>		<u>-353 747</u>

Not 8 Avskrivningar			
Byggnader	-1 730 763		-1 733 152
	<u>-1 730 763</u>		<u>-1 733 152</u>

C

A.0

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 211 568	35 188 226
Omklassificering: låssystem	231 928	18 787 462
Årets investering byggnader: balkongrenovering	249 708	1 235 880
Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 693 204	56 211 568

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 306 208	-11 218 056
Årets avskrivningar byggnader	-1 085 763	-1 088 152
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 391 971	-12 306 208

Ackumulerade avskrivningar utöver plan

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

Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning utöver plan

Ingående nedskrivningar	-31 070 000	-30 425 000
Årets återföring av nedskrivningar	-645 000	-645 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-31 715 000	-31 070 000

Utgående redovisat värde

64 586 233 **65 835 360**

Redovisade värden byggnader

63 586 233

Redovisade värden mark

1 000 000

Fastighetsbeteckning: Carl Holmberg 1

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

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	37 230 000	37 230 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	37 230 000	37 230 000

Not 10	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
--------	-------------------------	------------	------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	18 971 390
Årets investering: balkongrenovering	249 708	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-18 971 390
Utgående värde pågående nyanläggningar	249 708	0

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
--------	--	------------	------------

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetald försäkring	17 130	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	9 901	10 770
Upplupna ränteutgifter	194	194
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 035	54 970
	104 260	65 934

C
A.O



Not 13	Kortfristiga placeringar		2020-12-31	2019-12-31
		Räntesats		
		Konv.datum		
	Placering HSB 3 mån	0,50%	1 000 000	1 000 000
	Egna bostadsrätter		315 000	315 000
			1 315 000	1 315 000

Not 14	Bank		2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken		168 027	169 577
	Sparbanken Skåne transaktionskonto		4 442 702	3 397 045
			4 610 729	3 566 622

Not 15	Skulder till kreditinstitut		2020-12-31	2019-12-31
				Nästa års amortering
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp
	Sparbanken Skåne 5379-8518	0,95%	2021-01-30	5 940 000
	Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,18%	2022-01-30	6 090 000
	Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,60%	2022-07-30	13 500 000
	Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,56%	2021-07-30	3 590 000
			29 120 000	295 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 510 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 80 000

Lån som ska konverteras inom ett år 9 530 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 610 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,79%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 180 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 27 645 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16	Medlemmarnas inre fond		2020-12-31	2019-12-31
	Ingående värde		926 897	943 839
	Uttag		-22 216	-16 942
			904 681	926 897

C

A.O



Not 17	Aktuell skatteskuld	2020-12-31	2019-12-31
	Årets beräknade skatteskuld	46 875	42 663
		<u>46 875</u>	<u>42 663</u>
Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Mervärdesskatt	136 920	113 289
	Personalens källskatt	1 200	35 007
	Arbetsgivaravgifter	-246	19 208
	Övriga kortfristiga skulder	11 816	42 077
		<u>149 690</u>	<u>209 580</u>
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna löner och arvoden	116 900	0
	Upplupna sociala avgifter	55 408	0
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	194 021	0
	Upplupna räntekostnader	35 280	54 754
	Upplupen revision	27 000	26 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	588 449	911 394
		<u>1 017 058</u>	<u>992 148</u>

26/4 2021

Åke Olson

Kristina Bengtsson

Gunnar Bengtsson

Gösta Ericson

Martin Oltegen

Mesut Erkan

Magnus Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-29

Revisor vald av föreningsstämman Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Knutsgården i Lund för år 2020.

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 2020 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

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 misstag. 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. Risken 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Knutsgården i Lund för år 2020, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 29/4-21

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Ralph Ekberg
Förtroendevald revisor