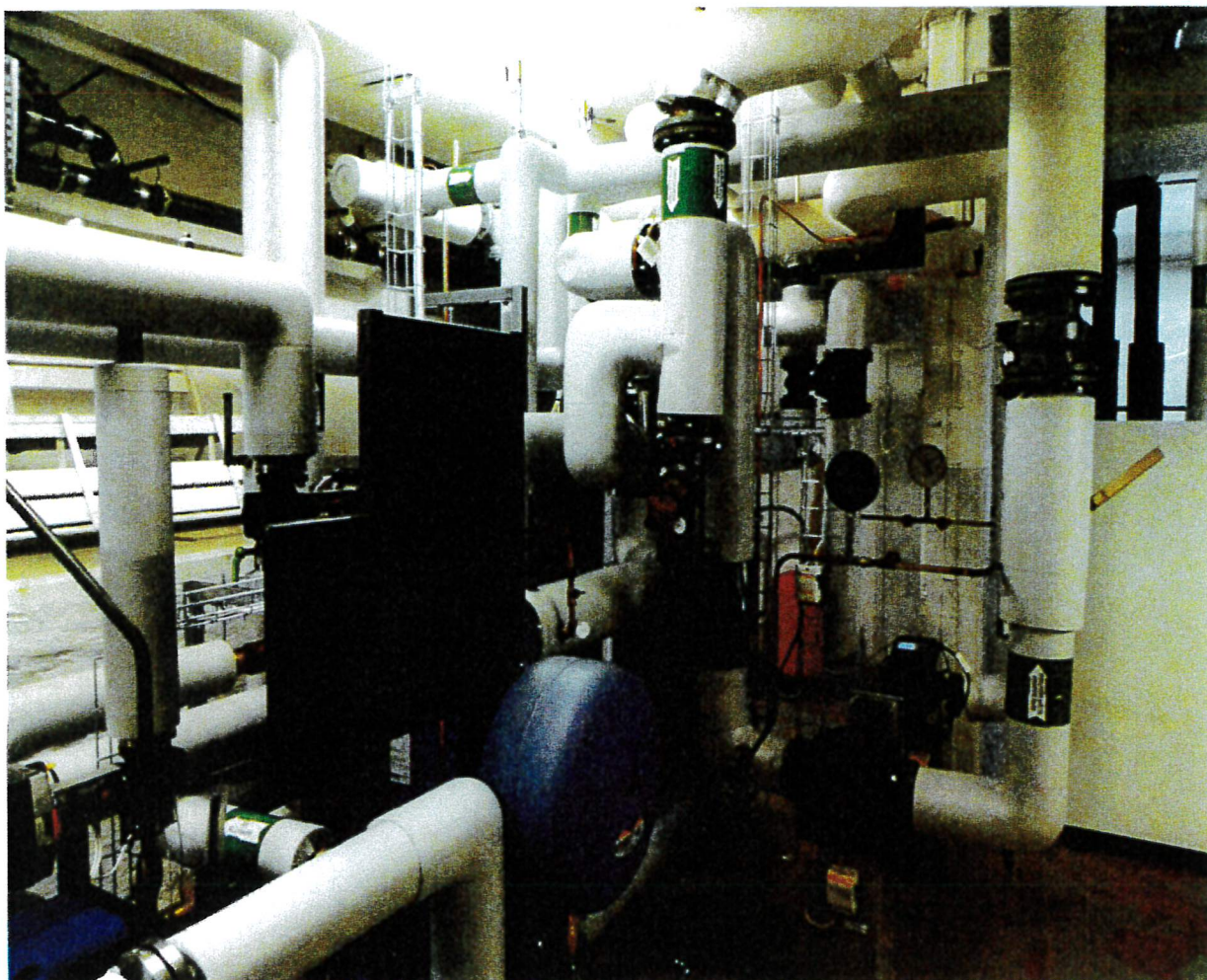




HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING 2021

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

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.

Stämmor och styrelsens sammanträden

På grund av pandemin valde styrelsen att avhålla den ordinarie stämma enbart genom poströstning. Ordinarie stämma hölls 31 maj. Senaste dag för inlämnande av poströster var 28 maj. Vid stämman var 14 bostadsrätter representerade.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden under året, varav ett var konstituerande.

Styrelse

Styrelsen har under 2021 haft följande ledamöter och funktioner:

Åke Olson	ordförande
Kristina Bengtsson	vice ordförande
Gunnar Bengtsson	sekreterare
Martin Oltegen	vice sekreterare fram till 31/5
Eva Blum	vice sekreterare från och med 1/6
Mesut Erkan	ledamot
Gösta Ericson	ledamot fram till 31/5
Zoltan Blum	ledamot från och med 1/6
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 2021 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 fram till och med 31/5 varit Åke Olson, Kristina Bengtsson, Gunnar Bengtsson och Martin Oltegen. Från och med 1/6 2021 tecknas firman av Åke Olson, Kristina Bengtsson, Gunnar Bengtsson och Eva Blum.

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. Olof Åshuvud har valt att lämna Senior Advisors under året.

Inga möten har hållits under året med Senior Advisors.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Förvaltning

Teknisk förvaltning har skötts av Sveriges BostadsrättsCentrum AB, SBC. Snöröjningen har handhåfts av Grönby Bemanning. Gården och trädgården har skötts av SBC. Lunds kommun svarar enligt avtal för renhållningen runt ytterfasaderna.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Skåne.

Väsentliga avtal

Ett "Komfortavtal" har träffats med Krafringen angående drift, underhåll och service av värme, värmeåtervinning, ventilation och vatten i Knutsgården. Avtalet med HSB angående ekonomisk förvaltning har omförhandlats och förnyats. 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 räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Enligt föreningens stadgar ska fastighetsbesiktning ske årligen. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes under februari 2021. 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
- 2021 Reservbelysning i trapphusen
- 2021 Automatisk uppringning vid brandlarm
- 2021 Ny värmeväxlare samt återvinning av värme i utluften
- 2021 Byte av balkonger

Kommande renoveringar

- Byte av balkongerna mot gården har genomförts under året och avslutas våren 2022
- Byte av balkongerna mot Bangatan beräknas ske under hösten 2022
- Lagnings av socklar mm
- Översyn av elsäkerheten
- Skyfallssäkra gården
- Byte av fläktar till lokaler
- Relining av avlopp för lokalerna
- Målning fönster och dörrar plan 1 och 2
- Översyn av taken och ev. installation av solceller

Besiktning och garantifrågor berörande fönsterbytet

Under hösten 2021 initierade styrelsen besiktning av de nya fönstren varvid framkom att montaget är behäftat med flera typer av fel som är genomgående för samtliga fönster. I januari 2022 genomfördes omtätning av ett 10-tal fönster i två provlägenheter genom Hendas försorg. Därefter valde Henda som varit totalentreprenör för fönsterbytet både att namnändra och försätta sig i konkurs. Med anledning av detta har styrelsen tagit hjälp av kvalificerad juridisk expertis och samtidigt aktiverat föreningens rättsskyddsförsäkring. Föreningen har bland annat anmält fordran i konkursboet, åberopat garanti för fönstren samt anmält reklamation till Tyréns AB för brister i utfört byggläsningsuppdrag.

Leverantörer

Föreningen har avtal inom nedanstående 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
- 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 sophantering, ordningsfrågor, klagomålshantering, hantering av taggar för systemlåsen mm.

Andra väsentliga händelser

Fläkt och ventilation

Kompletterande OVK, obligatorisk ventilationskontroll, genomförd 2021 inklusive justering av luftflöden

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

Balkongerna

Arbetet kommer att slutföras under 2022.

Vårt närområde

Styrelsen följer utvecklingen i vårt närområde. Möte med polisen beträffande ordningsfrågor har avhållits, där man aviserade uppsättning av bevakningskamera.

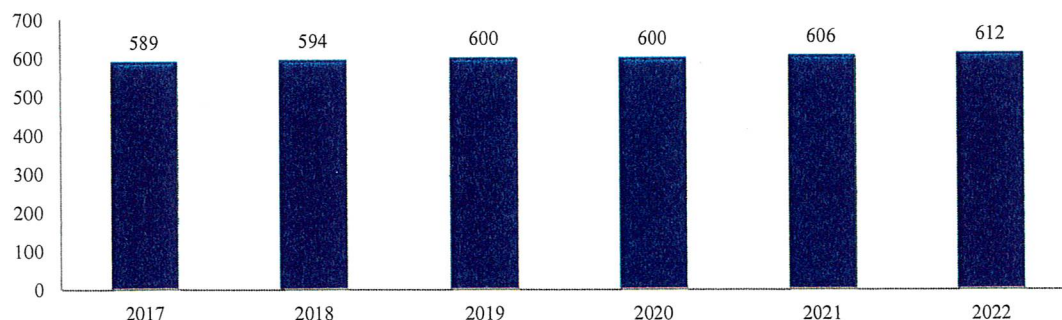
Kontakt har tagits med AMP (affärs och medborgarplats) för att få fram ett mera vänligt Knut den stores torg.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 606 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften för år 2022 med 1%.

Diagram över årsavgifternas förändring under 6 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 38 725 000 kr. Under året har föreningen amorterat 395 000 kr. Dessutom har föreningen tagit upp ett nytt lån på 10 000 000 kr för att finansiera bland annat balkongrenoveringen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	156
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	157

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 14 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

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	7 743	7 576	7 636	7 548
Resultat efter finansiella poster, tkr	462	415	483	-27
Eget kapital, tkr	39 557	39 095	38 680	38 197
Taxeringsvärde, tkr	169 200	169 200	169 200	145 400
-varav byggnad, tkr	115 000	115 000	115 000	85 000
Soliditet, %	48%	55%	55%	54%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	606	600	600	594
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 864	2 905	2 969	2 999
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	23%	17%	17%	20%

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	21 285 000	2 266 973	13 965 995	414 747	39 095 111
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:							
Balanseras i ny räkning					414 747	-414 747	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:							
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				459 000	-459 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-36 764	36 764		0
Minskning av uppskrivning			-645 000		645 000		0
Årets resultat						462 233	462 233
Belopp vid årets utgång	1 103 693	58 702	20 640 000	2 689 209	14 603 507	462 233	39 557 344

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	14 380 743
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-459 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	36 764
Minskning av uppskrivningsfond motsvarande avskrivning på uppskrivning	645 000
Årets resultat	462 233
Summa till stämmans förfogande	15 065 740

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	15 065 740
-------------------------	------------



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 743 269	7 575 759
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 517	173 467
Summa rörelseintäkter		7 816 786	7 749 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 154 558	-4 191 120
Underhåll enligt plan	Not 5	-36 764	-424 200
Övriga externa kostnader	Not 6	-790 239	-312 431
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-363 758	-354 818
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 727 073	-1 730 763
Summa rörelsekostnader		-7 072 392	-7 013 331
Rörelseresultat		744 394	735 895
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 456	5 228
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 617	-326 377
Summa finansiella poster		-282 161	-321 149
Årets resultat		462 233	414 747
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		462 233	414 747
Reservering till fond för yttre underhåll		-459 000	-492 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		36 764	424 200
Överföring till balanserat resultat		39 997	346 947

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	62 609 452	64 336 525
Pågående nyanläggningar	Not 10	8 361 810	249 708
Summa materiella anläggningstillgångar		70 971 262	64 586 233

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		70 971 762	64 586 733
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		9 161	10 255
Kundfordringar		13 595	0
Avräkningskonto HSB		29 094	24 024
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	91 490	2 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	133 937	104 260
Summa kortfristiga fordringar		277 277	141 115

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 315 000	1 315 000
Summa kortfristiga placeringar		6 315 000	1 315 000

Kassa och bank

Bank	Not 15	3 999 785	4 610 729
Summa kassa och bank		3 999 785	4 610 729

Summa omsättningstillgångar		10 592 062	6 066 843
------------------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar		81 563 824	70 653 577
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 103 693	1 103 693
Upplåtelseavgifter	58 702	58 702
Uppskrivningsfond	20 640 000	21 285 000
Fond för yttre underhåll	2 689 210	2 266 973
Summa bundet eget kapital	24 491 605	24 714 368

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 603 507	13 965 995
Årets resultat	462 233	414 747
Summa fritt eget kapital	15 065 740	14 380 743

Summa eget kapital

39 557 344	39 095 110
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	15 370 000	19 510 000
Summa långfristiga skulder		15 370 000	19 510 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		23 355 000	9 610 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	891 437	904 681
Leverantörsskulder		182 420	320 163
Aktuell skatteskuld	Not 18	31 155	46 875
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	133 923	149 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 042 546	1 017 058
Summa kortfristiga skulder		26 636 481	12 048 467

Summa skulder

42 006 481	31 558 467
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

81 563 824	70 653 577
-------------------	-------------------

OC
A.O

Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	744 394	735 895
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 727 073	1 730 763
	<u>2 471 467</u>	<u>2 466 658</u>
Erhållen ränta	5 525	5 228
Erlagd ränta	-288 381	-345 851
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 188 611</u>	<u>2 126 035</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-126 161	-49 297
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	838 778	-250 911
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 901 228</u>	<u>1 825 827</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 112 102	-481 636
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-8 112 102</u>	<u>-481 636</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	9 605 000	-295 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>9 605 000</u>	<u>-295 000</u>
Årets kassaflöde	4 394 126	1 049 191
<i>Likvida medel vid årets början</i>	5 634 753	4 585 562
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>10 028 879</u>	<u>5 634 753</u>
	4 394 126	1 049 191

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 341 067	3 276 192
	Årsavgifter lokaler	4 387 913	4 309 464
	Årsavgiftsrabatt	0	-19 834
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-75 387	-81 396
	Hysesintäkt lokaler	26 086	35 776
	Hysesintäkt garage och bilplatser	42 255	37 021
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 835	16 536
	Övriga fakturerade kostnader	3 500	2 000
		<u>7 743 269</u>	<u>7 575 759</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	109 911
	Övrigt	73 517	63 556
		<u>73 517</u>	<u>173 467</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-800 294	-712 294
	El	-151 702	-142 065
	Uppvärmning	-1 095 495	-1 098 784
	Vatten	-248 242	-249 567
	Renhållning	-230 257	-236 613
	Bevakningskostnader	-2 629	0
	TV, bredband, iptelefoni	-47 437	-50 644
	Obligatoriska besiktningar	0	-8 427
	Serviceavtal	-79 501	-43 723
	Hissar serviceavtal & besiktning	-54 391	-49 984
	Förvaltningskostnader	-551 449	-575 297
	Försäkringar	-69 393	-67 862
	Fastighetsskatt	-660 179	-657 749
	Övriga driftskostnader	-163 589	-298 111
		<u>-4 154 558</u>	<u>-4 191 120</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-36 764	0
	Underhåll installationer	0	-317 200
	Underhåll övrigt	0	-107 000
		<u>-36 764</u>	<u>-424 200</u>



Not 6 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-29 477	-27 000
Övriga förvaltningskostnader	-51 080	-66 819
Kostnader överlåtelse och panter	-32 623	-22 893
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 699	-8 789
Konsulter	-593 466	-106 988
Medlemsavgifter HSB	-38 500	-38 500
Stämma och styrelse	0	-5 598
Arrende, hyra, leasing	-35 395	-35 843
	-790 239	-312 431
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-236 250	-245 370
Vicevärdsarvode	-42 852	-42 852
Övriga arvoden	-27 880	-10 515
Övriga personalkostnader	-3 000	-3 000
Revisionsarvode	-5 683	-5 367
Sociala avgifter	-48 093	-47 714
	-363 758	-354 818
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 727 073	-1 730 763
	-1 727 073	-1 730 763



Not 9	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 693 204	55 211 568			
	Omklassificering	0	231 928			
	Årets investering byggnader	8 112 102	249 708			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 805 306	56 693 204			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-13 391 971	-12 306 208			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 082 073	-1 085 763			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 474 044	-13 391 971			
	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	-31 715 000	-31 070 000			
	Årets återföring av nedskrivning	-645 000	-645 000			
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-32 360 000	-31 715 000			
	Nedskrivning byggnader	-32 360 000	-31 715 000			
	Uppskrivning byggnader	53 000 000	53 000 000			
	Utgående redovisat värde	70 971 262	64 586 233			
	Redovisade värden byggnader	69 971 262	63 586 233			
	Redovisade värden mark	1 000 000	1 000 000			
	Fastighetsbeteckning: Carl Holmberg 1					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus		0	0	0	0
	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				2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckning				44 570 000	37 230 000
	varav i eget förvar				0	0
	Summa ställda säkerheter				44 570 000	37 230 000
Not 10	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar				249 708	0
	Årets Investering: balkongrenovering och energirenovering				8 112 102	249 708
	Utgående värde pågående nyanläggningar				8 361 810	249 708
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB				500	500
					500	500

**Not 12 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	59 371	2 575
Övrig skattefordran	32 119	0
	91 490	2 575

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	17 421	17 130
Förutbetald kabel-TV och bredband	37 208	9 901
Upplupna ränteintäkter	5 125	194
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 183	77 035
	133 937	104 260

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			6 000 000	1 000 000
Egna bostadsrätter			315 000	315 000
			6 315 000	1 315 000

Not 15 Bank

Handelsbanken	166 477	168 027
Sparbanken Skåne transaktionskonto	3 833 308	4 442 702
	3 999 785	4 610 729

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	0,95%	2023-09-30	5 805 000	135 000
Stadshypotek AB	1,18%	2022-01-30	6 010 000	80 000
Stadshypotek AB	0,60%	2022-07-30	13 500 000	0
Stadshypotek AB	0,55%	2024-04-30	9 900 000	200 000
Stadshypotek AB	0,40%	2022-07-30	3 510 000	80 000
			38 725 000	495 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 370 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 335 000

Lån som ska konverteras inom ett år 23 020 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **23 355 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,71%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 980 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 36 250 000

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	904 681	926 897
Uttag	-13 244	-22 216
	891 437	904 681

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	31 155	46 875
	31 155	46 875

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	0	136 920
Depositioner	68 000	0
Personalens källskatt	35 804	1 200
Arbetsgivaravgifter	19 739	-246
Övriga kortfristiga skulder	10 380	11 816
	133 923	149 690

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	0	116 900
Upplupna sociala avgifter	0	55 408
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	170 951	194 021
Upplupna räntekostnader	39 516	35 280
Upplupen revision	27 000	27 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	702 134	588 449
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter:	1 102 945	0
Kraftringen "Komfortavtal"	2 042 546	1 017 058

19/4

2022

Åke Olson

Kristina Bengtsson

Gunnar Bengtsson

Eva Blum

Zoltan Blum

Mesut Erkan

Magnus Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-05-09

Ralph Ekberg
Revisor vald av föreningsstämmanErik Mauritzson
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 2021.

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 2021 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 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 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.

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.

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 Brf Knutsgården i Lund för år 2021, 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 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 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.

Anmärkning

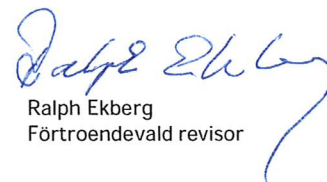
Bolaget har vid ett flertal tillfällen under året betalat preliminär skatt med felaktigt belopp.

Lund, den 5/9-2022

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Ralph Ekberg
Förtroendevald revisor