



HSB – där möjligheterna bor



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund  
Org nr 745000-2055



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Knutsgården i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2055 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Carl Holmberg 1 | 1960-01-01    | 1960                 |

**Totalt 1 objekt**

### 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.

Brf registrerades 15 augusti 1958. Nuvarande ekonomiska plan registrerades den 31 januari 1966. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### 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 ansvar utöver den vanliga hemförsäkringen, men inte verksamheterna. Dessa uppmanas själv införskaffa adekvat försäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

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 särskild hänsyn bör tas till byggnadens fasader mot omvärlden och att förfulande ingrepp bör undvikas. Man kan läsa mer om byggnaden och dess arkitekter i Föreningen Gamla Lunds årsbok 102-2020, sid 79 och sid 242

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 8                 | lokaler (hyresrätt)                   | 122                      |
| 44                | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 4 566                    |
| 81                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 457                    |
| Totalt 133 objekt |                                       | 10 145                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 23 st 2 rok, 22 st 3 rok, 3 st 4 rok, 15 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll                           |
|-------------------|--------------------------------|
| Åke Olson         | Ordförande, vald till 2026     |
| Gunnar Bengtsson  | Sekreterare, vald till 2025    |
| Eva Blum          | Sekreterare, vald till 2025    |
| Zoltan Blum       | Ledamot, vald till 2026        |
| Lennart Lindeberg | Ledamot, vald till 2025        |
| Mesut Erkan       | Ledamot, vald till 2026        |
| Magnus Andersson  | Ledamot, utsedd av HSB Skåne   |
| Lars Rosberg      | Adjungerad medlem av styrelsen |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Gunnar Bengtsson, Eva Blum och Lennart Lindeberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Bengtsson, Åke Olson, Lennart Lindeberg och Eva Blum.

Revisorer har varit Ralph Ekberg med Susanne Arvidsson som suppleant, valda av föreningsstämman samt av HSB Skåne utsedd revisor.

Valberedning har varit: Ralph Ekberg (sammankallande), Kerstin Jönsson och Mats Johansson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

## Förvaltning

Teknisk förvaltning har skötts av VFB. Snöröjningen har handhåfts av Grönby bemanning.  
Gården och trädgården har skötts av VFB. Lunds kommun svarar enligt avtal för renhållningen runt ytterfasaderna.  
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Skåne.

## Väsentliga avtal

Föreningen har börjat teckna enskilda avtal med samtliga Bostadsrättsinnehavare som innehar en lokal. Se nedan "Andra väsentliga händelser, Gränsdragningsfrågor".

Föreningens hemsida innehåller all väsentlig information om föreningen. Hemsidan går att hitta via [www.hsb.se/skane/brf/knutsgarden/](http://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. Medlemmar som så önskat har erhållit informationen analogt i sina brevlådor. Informationen är också tillgänglig på hemsidan.

Från och med december 2024 har information till medlemmarna skett endast via hemsidan. Medlemmar som så önskat har dock fortsatt erhållit information analogt i sina brevlådor.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENS KAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Underhållsplanen sträcker sig över 60 år och de planerade utgifterna fram t o m 2084 uppgår till ca 156 miljoner kronor i dagens penningvärde.

**Underhåll****Fastighetsbesiktning och underhållsplan**

Enligt föreningens stadgar ska fastighetsbesiktning ske årligen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under maj 2024. Denna besiktning låg sedan till grund för den underhållsplan som togs fram i samarbete med HSB Skåne och antogs av styrelsen. Underhållsplanen ajourförs löpande. Avsättningen till underhållsfonden beräknas till 407 000 kr för år 2025.

**Följande större åtgärder har genomförts under senare tid:**

|      |                                                                                                                            |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2004 | Installation av säkerhetsdörrar                                                                                            |
| 2011 | Stambyte                                                                                                                   |
| 2011 | Jordfelsbrytare                                                                                                            |
| 2014 | Underhåll av 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, Lunds kommun                           |
| 2018 | Systemlås för samtliga allmänna dörrar                                                                                     |
| 2019 | Rensning kanaler, injustering ventilation, OVK                                                                             |
| 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 mot gården                                                     |
| 2022 | Byte av balkonger mot gatan                                                      |
| 2022 | Lagning av socklar och källartrappor                                             |
| 2022 | Översyn av elsäkerheten                                                          |
| 2023 | Målning av fönster och dörrar (av teak) plan 1                                   |
| 2023 | Renovering av belysningen under skärmtaket                                       |
| 2023 | Påbörjat målning av vitmålade fönster plan 1 och 2 vilket beräknas avslutas 2024 |
| 2024 | Påbörjat säkring av fogar mellan fönsterkarm och tegelvägg                       |

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:**

|      |                                                       |
|------|-------------------------------------------------------|
| 2025 | Renovering av skärmtak                                |
| 2025 | Fortsatt säkra fogar mellan fönsterkarm och tegelvägg |
| 2025 | Påbörja utbyte av äldre gjutjärnsrör plan 1           |
| 2025 | Genomgång av gjutjärnsrör plan -1                     |
| 2025 | Åtgärda läckage från takterrassen 1 D                 |
| 2025 | Installation av elbilladdare                          |

Planerade genomförandetider för renoveringsprojekt senare än 2025 är för närvarande osäkra på grund kostnadsläget, men kommer att i stort följa den beslutade långsiktiga underhållsplanen, som är baserad på fastighetsbesiktningen 2024.

- Skyfallssäkra gården och översyn av sopstationen
- Byte elstammar
- Översyn av styrsystemen för hissarna samt uppgradering av säkerheten
- Byte av fläktar lokaler
- Relining av avlopp lokaler
- Översyn av taken och eventuellt installation av solceller

**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
- Teknisk förvaltning
- Hantering av mekaniska lås samt låssystem med taggar
- Serviceavtal hissar
- Myndighetsbesiktning hissar
- Serviceavtal tvättstugor
- Ventilation- och fläktanläggningar
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Kontroll handbrandsläckare mm
- Serviceavtal kopiator
- Renhållning av trottoarerna runt huset
- Revision
- Leverans av el- och hetvatten samt service av undercentralen
- Juridik
- Byggteknisk expertis
- Byggkontroll
- TV och internet

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

##### Gränsdragningsfrågor

De flesta näringsidkare har själva gjort ombyggnader i sina lokaler sedan huset uppfördes. Dessa ombyggnader berör ibland sådant som är bostadsrättsföreningens ansvar enligt stadgarna, såsom flyttade toaletter, ändringar av värme, ny ventilation/kyla eller ändringar i bärande konstruktioner. Dessa ombyggnader får inte ske utan föreningens medgivande.

För att få tydlighet i ansvarsfördelningen både mellan Föreningen och den enskilde medlemmen och gentemot myndigheterna, har föreningen arbetat med att teckna avtal med varje enskild näringsidkare.

Fram till slutet av 2025 återstår att teckna avtal med tre näringsidkare som motsvarar ca 10 % av den sammantagna lokalytan (exklusive källaren).

##### Efterarbete fönsterbytet

Efter fönsterbytet kvarstår behov av att säkra skarven mellan fönsterkarm och tegelvägg. Kostnad för detta täcks delvis av uppgörelsen med konkursboet efter Henda Bygg och kommer att avslutas 2025.

##### Vårt närområde

Huset är beläget i centrala Lund vilket medför att de boende får ta del av stadens utveckling på ett påtagligt sätt. En framtida höghastighetsbana har lagts på is men kommunen flaggar upp att man påbörjar planeringen för ett nytt stationshus vid Tullhuset. Fehmarnbält-förbindelsen beräknas stå klar 2029 vilket bedöms avsevärt öka järnvägstrafiken. Hur behovet av ökad kapacitet förbi Lund ska lösas har inte klarlagts.

Vad som kommer att hända med gamla tingshuset är i skrivandes stund oklart. Hotell Lundia är föremål för en planerad ombyggnad. Kommunen har antytt att en mindre uppräschning av Knut den Stores Torg är på väg.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 159 och under året har det tillkommit 23 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023   | 2022   | 2021  |
|----------------------------------------|-------|--------|--------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 172   | -89    | 79     | 212   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 678 | 3 733  | 3 774  | 3 817 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 723 | 3 779  | 3 820  | 3 864 |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 5      | 5      | 5     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 152   | 154    | 131    | 147   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 819   | 788    | 768    | 771   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 98    | 85     | 97     | 99    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 830   | 919    | 779    | 771   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 8 273 | 7 874  | 7 743  | 7 743 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -436  | -1 747 | -1 087 | 389   |
| Soliditet, %                           | 48    | 48     | 48     | 49    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter, kr/kvm:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta respektive kvadratmeter bostadsrättslokalyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Årsavgiften för bostadsrätter uppgår till 656 kr/kvm och för bostadsrättslokaler till 1 021 kr/kvm.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora underhållskostnader för föreningens fastighet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 707 972 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 172 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5% från och med 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida underhållsåtgärder.

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 103 693                  | 0                                                                      | 0                         | 1 103 693                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 58 702                     | 0                                                                      | 0                         | 58 702                     |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 19 350 000                 | 0                                                                      | -645 000                  | 18 705 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 3 356 241                  | 0                                                                      | 205 247                   | 3 561 488                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>23 868 636</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-439 753</b>           | <b>23 428 883</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 14 601 570                 | -1 747 088                                                             | 439 753                   | 13 294 235                 |
| Årets resultat, kr                    | -1 747 088                 | 1 747 088                                                              | -435 568                  | -435 568                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>12 854 482</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>4 185</b>              | <b>12 858 667</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>36 723 118</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-435 568</b>           | <b>36 287 550</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 407 000 kr samt ianspråktagande skett med 201 753 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

|                                                                        |                   |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr                    | 12 854 482        |
| Årets resultat, kr                                                     | -435 568          |
| Reservation till underhållsfond, kr                                    | -407 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr                                  | 201 753           |
| Minskning av uppskrivningsfond motsvarande avskrivning av uppskrivning | 645 000           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>                     | <b>12 858 667</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>12 858 667</b> |
|------------------------------------|-------------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 8 272 751        | 7 873 688        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 181 594          | 1 447 076        |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b> |       | <b>8 454 345</b> | <b>9 320 764</b> |

## Rörelsekostnader

|                                                                             |       |                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|--------------------|
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -4 887 266        | -7 032 971         |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -520 951          | -665 392           |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -369 462          | -428 094           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 990 823        | -1 906 503         |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-7 768 502</b> | <b>-10 032 960</b> |

## Rörelseresultat

**685 843**      **-712 196**

## Finansiella poster

|                                                  |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 77 621            | 20 369            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -1 199 032        | -1 055 262        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  | <b>-1 121 411</b> | <b>-1 034 893</b> |

## Resultat efter finansiella poster

**-435 568**      **-1 747 088**

## Resultat före skatt

**-435 568**      **-1 747 088**

## Årets resultat

**-435 568**      **-1 747 088**

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |       |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8 | 72 856 522        | 72 317 697        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |       | <b>72 856 522</b> | <b>72 317 697</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9 | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |       | <b>72 857 022</b> | <b>72 318 197</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 13 157            | 13 157            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 121 899           | 68 525            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 83 245            | 67 728            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>218 301</b>    | <b>149 410</b>    |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 12 | 2 315 000         | 2 315 000         |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>2 315 000</b>  | <b>2 315 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 884 463           | 2 184 654         |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>884 463</b>    | <b>2 184 654</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>3 417 764</b>  | <b>4 649 064</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>76 274 786</b> | <b>76 967 262</b> |



## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

|                 |         |          |
|-----------------|---------|----------|
| Rörelseresultat | 685 843 | -712 196 |
|-----------------|---------|----------|

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

|               |           |           |
|---------------|-----------|-----------|
| Avskrivningar | 1 990 823 | 1 906 503 |
|---------------|-----------|-----------|

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>1 990 823</b> | <b>1 906 503</b> |
|------------------|------------------|

|                |        |        |
|----------------|--------|--------|
| Erhållen ränta | 77 799 | 13 191 |
|----------------|--------|--------|

|              |            |          |
|--------------|------------|----------|
| Erlagd ränta | -1 273 385 | -984 643 |
|--------------|------------|----------|

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

|                  |                |
|------------------|----------------|
| <b>1 481 080</b> | <b>222 856</b> |
|------------------|----------------|

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

|                                                |       |         |
|------------------------------------------------|-------|---------|
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 8 197 | 205 307 |
|------------------------------------------------|-------|---------|

|                                             |         |            |
|---------------------------------------------|---------|------------|
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 218 695 | -1 356 892 |
|---------------------------------------------|---------|------------|

|                                                            |                |                   |
|------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b> | <b>226 892</b> | <b>-1 151 585</b> |
|------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| <b>1 707 972</b> | <b>-928 729</b> |
|------------------|-----------------|

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

|                                                       |            |          |
|-------------------------------------------------------|------------|----------|
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -2 529 648 | -187 778 |
|-------------------------------------------------------|------------|----------|

|                                                       |                   |                 |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>-2 529 648</b> | <b>-187 778</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

|                                                        |          |          |
|--------------------------------------------------------|----------|----------|
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -401 250 | -435 000 |
|--------------------------------------------------------|----------|----------|

|                                                        |                 |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-401 250</b> | <b>-435 000</b> |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|

**Årets kassaflöde**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>-1 222 926</b> | <b>-1 551 507</b> |
|-------------------|-------------------|

|                                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b> | <b>4 192 654</b> | <b>5 744 161</b> |
|---------------------------------------|------------------|------------------|

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>2 969 729</b> | <b>4 192 654</b> |
|-------------------------------------|------------------|------------------|

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**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 på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år  
Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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. 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 3 579 416                | 3 408 932                |
|       | Årsavgifter lokaler                     | 4 664 016                | 4 484 292                |
|       | Hyror lokaler                           | 49 332                   | 48 360                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 16 500                   | 18 000                   |
|       | Hyror förbrukningsbaserad               | 0                        | -1 000                   |
|       | Övriga primära intäkter                 | 28 179                   | 20 032                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>8 337 443</b>         | <b>7 978 616</b>         |
|       | Avgiftsbortfall                         | -44 460                  | -84 696                  |
|       | Hysesbortfall                           | -20 232                  | -20 232                  |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-64 692</b>           | <b>-104 928</b>          |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>8 272 751</b>         | <b>7 873 688</b>         |

I årsavgiften ingår el, värme vatten och förvaltningskostnader.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar             | 29 335                   | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 152 259                  | 1 447 076                |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>181 594</b>           | <b>1 447 076</b>         |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -451 911                 | -570 709                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -40 583                  | -34 730                  |
|       | Reparationer                                    | -1 219 885               | -3 193 124               |
|       | Planerat underhåll                              | -201 753                 | -181 350                 |
|       | El                                              | -343 617                 | -453 855                 |
|       | Uppvärmning                                     | -915 253                 | -851 783                 |
|       | Vatten                                          | -291 845                 | -261 645                 |
|       | Sophämtning                                     | -203 036                 | -265 224                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -84 872                  | -78 020                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -159 029                 | -158 371                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -724 030                 | -720 709                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -212 204                 | -214 642                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -39 247                  | -48 809                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-4 887 266</b>        | <b>-7 032 971</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -28 941                  | -34 044                  |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -113 206                 | -207 756                 |
|       | Extern revision                                                                          | -35 000                  | -35 067                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -242 786                 | -286 654                 |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -38 500                  | -38 500                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -41 503                  | -41 251                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -21 014                  | -22 119                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-520 951</b>          | <b>-665 392</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Medelantalet anställda</i>                                                            | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -263 375                 | -272 409                 |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -6 192                   | -12 384                  |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -54 192                  | -85 152                  |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | 0                        | -6 000                   |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -44 485                  | -52 149                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -1 219                   | 0                        |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-369 462</b>          | <b>-428 094</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 345 823               | -1 261 503               |
|       | Avskrivning uppskrivningsfond                                                            | -645 000                 | -645 000                 |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 990 823</b>        | <b>-1 906 503</b>        |

| Not 8 | Byggnader och mark                                             | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                         |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                           | 68 917 147         | 59 398 376         |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                                | 1 000 000          | 1 000 000          |
|       | Årets investeringar                                            | 2 529 648          | 9 518 771          |
|       | Omklassificeringar                                             | 0                  | 0                  |
|       | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                   | <b>72 446 795</b>  | <b>69 917 147</b>  |
|       | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                              |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                                         | -16 949 450        | -15 687 947        |
|       | Årets avskrivningar                                            | -1 345 823         | -1 261 503         |
|       | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>                        | <b>-18 295 273</b> | <b>-16 949 450</b> |
|       | <i>Akkumulerade uppskrivningar</i>                             |                    |                    |
|       | Ingående uppskrivningar                                        | 53 000 000         | 53 000 000         |
|       | Årets avskrivningar på uppskrivet belopp                       | 0                  | 0                  |
|       | <i>Summa Akkumulerade uppskrivningar</i>                       | <b>53 000 000</b>  | <b>53 000 000</b>  |
|       | <i>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>       |                    |                    |
|       | Ingående nedskrivningar                                        | -33 650 000        | -33 005 000        |
|       | Årets nedskrivningar                                           | -645 000           | -645 000           |
|       | <i>Summa Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i> | <b>-34 295 000</b> | <b>-33 650 000</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                                | <b>72 856 522</b>  | <b>72 317 697</b>  |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                          | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                              | 67 000 000         | 67 000 000         |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                               | 39 000 000         | 39 000 000         |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                 | 90 000 000         | 90 000 000         |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                  | 20 200 000         | 20 200 000         |
|       | <i>Summa</i>                                                   | <b>216 200 000</b> | <b>216 200 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                      | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|       | Fastighetsinteckning                                           | 44 570 000         | 44 570 000         |
|       | Varav i eget förvar                                            | 0                  | 0                  |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                      | <b>44 570 000</b>  | <b>44 570 000</b>  |
| Not 9 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                         | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|       | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                  |                    |                    |
|       | Ingående värde andel i HSB                                     | 500                | 500                |
|       | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>            | <b>500</b>         | <b>500</b>         |

| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 85 266           | 8 000            |
|        | Övriga fordringar                                         | 36 633           | 60 525           |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>121 899</b>   | <b>68 525</b>    |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetald försäkring                                    | 21 680           | 19 833           |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 7 000            | 7 178            |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 54 565           | 40 717           |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>83 245</b>    | <b>67 728</b>    |
| Not 12 | Övriga kortfristiga placeringar                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                    |                  |                  |
|        | Placeringar HSB                                           | 2 000 000        | 2 000 000        |
|        | Bostadsrätter                                             | 315 000          | 315 000          |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>              | <b>2 315 000</b> | <b>2 315 000</b> |
| Not 13 | Kassa och bank                                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                  |                  |
|        | Bankkonto 1                                               | 722 636          | 2 021 277        |
|        | Bankkonto 9                                               | 161 827          | 163 377          |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>884 463</b>   | <b>2 184 654</b> |

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut****2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| SEB                 | 0,87%            | 2025-01-28        | 5 990 000         | 0                           |
| SEB                 | 2,5%             | 2026-09-28        | 5 413 750         | 80 000                      |
| Stadshypotek AB     | 3,74%            | 2027-04-30        | 9 300 000         | 200 000                     |
| Stadshypotek AB     | 2,8%             | 2027-07-30        | 16 770 000        | 80 000                      |
|                     |                  |                   | <b>37 473 750</b> | <b>360 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 31 123 750 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 360 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 5 990 000  |
| Kortfristig del                                           | 6 350 000  |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 360 000    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 440 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,68%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

**Not 15 Skatteskulder****2024-12-31****2023-12-31**

|                            |               |                |
|----------------------------|---------------|----------------|
| <i>Skatteskulder</i>       |               |                |
| Skatteskulder              | 31 192        | 110 428        |
| <i>Summa Skatteskulder</i> | <b>31 192</b> | <b>110 428</b> |

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                  |                  |
| Depositioner                | 68 000           | 68 000           |
| Momsskuld                   | 107 467          | 141 352          |
| Källskatt                   | 57 765           | 72 038           |
| Inre fond                   | 818 293          | 856 603          |
| Övriga kortfristiga skulder | 26 509           | 13 903           |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>1 078 034</b> | <b>1 151 896</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 590 822        | 514 314        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 105 822        | 180 175        |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 271 207        | 206 113        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>967 851</b> | <b>900 602</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.