

Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund.

Stämmoprotokoll Ordinarie föreningsstämma 2025.05.12

Lokal: Grand Hotell Lund, Piratensalen

Närvarande: 42 personer varav 29 röstberättigade medlemmar.

18.00-20.00

Information före stämmans öppnande

Åke Olson informerade om väsentliga händelser i föreningen (Bilaga 1).

§ 1 Föreningsstämmans öppnande

Föreningens ordförande Åke Olson hälsade alla hjärtligt välkomna och förklarade stämman öppnad.

§ 2 Val av stämмоordförande

Till stämмоordförande valdes Magnus Andersson, HSB Skåne.

§ 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Till protokollförare utsågs föreningsstyrelsens sekreterare Gunnar Bengtsson.

§ 4 Fastställande av röstlängd

Röstlängden godkändes och omfattade 29 röstberättigade medlemmar varav 1 genom fullmakt.

§ 5 Närvarorätt vid föreningsstämman

Beslutades att stämman ska vara öppen.

§ 6 Fastställande av dagordning

Dagordningen godkändes

§ 7 Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet

Till justerare valdes Mats Johansson och Kerstin Jönsson.

§ 8 Val av minst två rösträknare

Till rösträknare valdes justerarna.

§ 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Konstaterades att kallelse till dagens stämmomöte skett i behörig ordning.

§ 10 Styrelsens årsredovisning för 2024

Beslöt stämman att med godkännande lägga förvaltningsberättelsen till handlingarna.

Följande frågor beskrevs mer ingående:

Magnus beskrev föreningen, ekonomin samt det ekonomiska läget i omvärlden (Bilaga 2).

Stämman konstaterade att kostnad för sophantering sjunkit med 20% varvid spontan applåd för Kerstin Jönsson följde.

§ 11 Revisorernas berättelse

Ralph Ekberg föredrog revisionsberättelsen.

Många och långa andrahandsuthyrningar kan bli ett problem.

Tredje året i rad med negativt resultat samt sjunkande likviditet kan förklaras av många tunga investeringar den senaste 10 årsperioden. Sett över tid kan en bättre balans erhållas.

Ralf tillstyrker att stämman fastställer resultat och balansräkning, tillstyrker att årets resultat balanseras i ny räkning samt tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Beslöt stämman att med godkännande lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

§ 12 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Beslöt att fastställa resultat- och balansräkning för 2024.

§ 13 Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen

Beslöt att resultatet balanseras i ny räkning i enlighet med styrelsens förslag.

§ 14 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Beslöt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024.

§ 15 Fråga om arvoden för kommande år

Stämman godkände följande arvoden för kommande verksamhet

Styrelsearvode:

Ett sammanlagt arvode om 3,5 inkomstbasbelopp, 282 100 kr, att fördelas inom styrelsen.

Revisorsarvode:

Ett arvode om 1/12 av inkomstbasbeloppet, 6 716 kr.

Arvode till valberedningen:

Ett arvode till varje medlem i valberedningen om 1/12 av inkomstbasbeloppet, 6 716 kr.

Andra ersättningar:

Ersättning till ordföranden om 250 kr/månad för telefon, dator m m.

Bilkostnader ersätts med 25 kr/mil enligt statliga normer.

Förtjänstfulla insatser avseende tillsyn av sophantering och parkeringsplatser.

Ersättning motsvarande 1/12 av inkomstbasbeloppet, 6 716 kr

§ 16 Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter

Beslöt att styrelsen oförändrat ska omfatta 7 ordinarie medlemmar inklusive HSB's representant och inga suppleanter.

§ 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman beslutade att tillstyrka valberedningens förslag:

Avgående styrelseledamöter

Eva Blum

Gunnar Bengtsson

Lennart Lindeberg

Förslag

Nyval Jesper Strid, 2 år

Omval, 2 år

Omval, 2 år

Jesper Larsson anmärkte på att könsfördelningen i styrelsen är sned.

Ralf uppmanade medlemmar att ta kontakt med valberedningen och att speciellt kvinnor önskas till styrelsen.

§ 18 Presentation av styrelseledamot från HSB

Magnus Andersson, HSB Skåne, Lund, HSB:s representant inom Knutsgården, presenterade sig.

§ 19 Beslut om antalet revisorsledamöter och revisorssuppleanter

Beslöts att revisionen oförändrat ska omfatta en ordinarie medlem och en suppleant.

§ 20 Val av revisor och en revisorssuppleant

Beslöts om omval av Ralph Ekberg till ordinarie revisor samt omval till revisorssuppleant av Susanne Arvidsson intill föreningsstämman 2026.

§ 21 Beslut om antalet ledamöter i valberedningen

Beslöts att valberedningen oförändrat ska omfatta tre personer.

§ 22 Val av valberedning

Beslöts att välja Ralph Ekberg (ordförande), Mats Johansson och Kerstin Jönsson till ledamöter av valberedningen (dvs. omval 1 år).

§ 23 Val av fullmäktigeledamot och ersättare samt övriga representanter i HSB

Beslöts att delegera till styrelsen att utse dessa poster.

§ 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen.

Proposition från styrelsen om införande gemensahetsel och IMD på Knutsgården. (Bilaga 3). Presenterades av Lennart Lindeberg som också utarbetat propositionen åt styrelsen.

Herman föreslog att omröstning ska ske mellan att anta propositionen och att bordlägga ärendet för att senare återkomma med en bättre förankrad proposition.

Ordförande gick till omröstning om Hermans förslag, som godkändes genom acklamation.

Ordförande gick till omröstning mellan att anta styrelsens proposition och att bordlägga ärendet enligt Hermans förslag. Omröstning via handuppräckning valdes, varvid 20 personer röstade för styrelsens proposition och 8 personer för bordläggning enligt Hermans förslag. En röstberättigad medlem avstod.

Ordförande förklarade att stämman tillstyrker styrelsens proposition.

§ 25 Föreningsstämmans avslutande

Stämмоordföranden förklarade stämmomötet avslutat. Föreningens ordförande tackade stämмоordförande.

Bilagor:

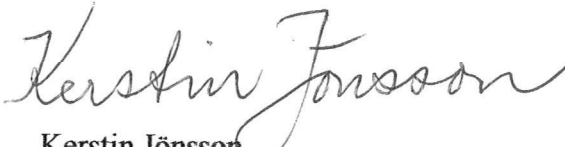
1. Information av Åke Olson.
2. Information av Magnus Andersson.
3. Proposition om införande av Gemensamhetsel & IMD på Knutsgården. presenterad av Lennart Lindeberg.

Vid pennan


Gunnar Bengtsson

Justeras


Mats Johansson


Kerstin Jönsson

Ordförande för stämman


Magnus Andersson

HSB Brf Knutsgården
Ordinarie föreningsstämma 2024.05.12

Rapport till stämman från styrelsen

5 % avgifthöjning för år 2025; 2024: 5% dessförinnan några år med 1 %.

Brandskydd. Brandsyn genomförd.

Radonmätning: Ommätning genomförd för styrelserummet som uppvisade högt värde. Nu OK.

Underhåll: Målningen av fönstren plan 2 avslutades till största del hösten 2024.

Aktuella åtgärder under 2025:

Tätning av fönstren plan 3-5. Fortsatt arbete med målning av "vita fönster" gården plan 1.

Översyn av skärmtaket inkl skyltar, ledningar, markiser mm fortsätts.

Översyn stamledningar plan 1.

Ansvarsfördelningsavtal: Arbetet med att teckna avtalen har fortsatt. Möte med näringsidkare genomfördes 2025.05.08, mötesanteckningar kommer att läggas ut på hemsidan.

Citysamverkan: Möte med Lunds citysamverkansgrupp genomfördes 2025.04.10. Representanter för gruppen deltog i mötet med näringsidkarna 2025.05.08.

Ombyggnaden av Espresso House: Genomförs under juni månad.

Laddstolpe: Stolpe med fyra uttag har placerats på gården.

Stationsområdet: Utbyggnad av Armaturkurvan till fyra spår i markplanet samt bullerskydd i form av "banhall". Pågående planarbete betr omgestaltning av stationsområdet och Bangatan kan ses i form av modell utställd på Kristallen.

Bilgrinden: Påkördes under senhösten av smitande bilist. Polisutredningen nedlagd trots ytterst gott bevisläge. Ny grind uppsatt.

Gården: Lagning med kallasfalt kommer att genomföras.

Gemensamt el abonnemang: Under våren har Lennart Lindeberg tagit fram underlag för gemensamt el abonnemang som också omfattar samtliga näringsidkare och kontor. Kalkylerna pekar mot hög lönsamhet.

Skyddsrummen: Istandsättning inväntar direktiv.

Rättsäkring: Ventilerna bytta till säkra. Rensning av kanalerna genomförd. Klippning av häckar och buskage genomförd.

Cykelrensning: Kommer att genomföras under senare delen av våren enl tidigare meddelande.

Hemsidan: Nyheter och information presenteras endast här. Dock de som så önskar kan fortfarande få informationen analogt.

Brandrisk Vi vill än en gång påminna att det pga. brandrisk inte är tillåtet att förvara några som helst föremål i trapphusen eller i korridorerna. Av samma skäl är det inte heller tillåtet att placera motorfordon eller andra föremål som kan brinna invid byggnadernas väggar.

Sopsortering är obligatorisk. Sopor får endast placeras på avsedd plats och i avsett fack inom sopstationen. Endast sopor som inte har särskilt fack lägges som restavfall i sopkomprimatorn. Vår sopstation tar inte emot alla typer av sopor. Man får alltså inte dumpa föremål som man önskar göra sig av med vid containrarna utan man måste själv köra bort dessa typer av sopor. Detta gäller särskilt byggavfall.

Textiltunna: Särskild soptunna för textilier kommer att finnas på plats inom det snaraste. Tunnan får inte placeras utomhus.

Container fanns på gården under januari.

Parkering på gården sker på egen risk. Fordonet ska ställas centralt på markerad plats och vara försedd med väl synlig och giltig parkeringsbricka.

Tvättstugan ska lämnas väl städad och allt ludd ska avlägsnas ur torktumlarna.

Att jobba för föreningen: Vi söker intresserade personer, kontakta valberedningen; Man kan också ta hand om olika uppgifter utan att sitta i styrelsen t ex:

Vakant: Hissar, Fjärrvärme, Undercentral, Värmeåtervinning

Zoltan Blum: TV, Internet, Tele2, Brandskydd

Gunnar Bengtsson: Medlemsförteckning, Namnskyltar

Kerstin Jönsson: Parkering, Miljö, Sopor

Vakant: Kontaktperson för städfrågor

Lennart Lindeberg: Hemsida, Laddstolpar och gemensamt elabonnemang

Filip Andersson: I.ås, Taggar

Julius Jansson: Takterrass 1 B

Hemsidan Titta gärna på Föreningens hemsida som ger ytterligare information:

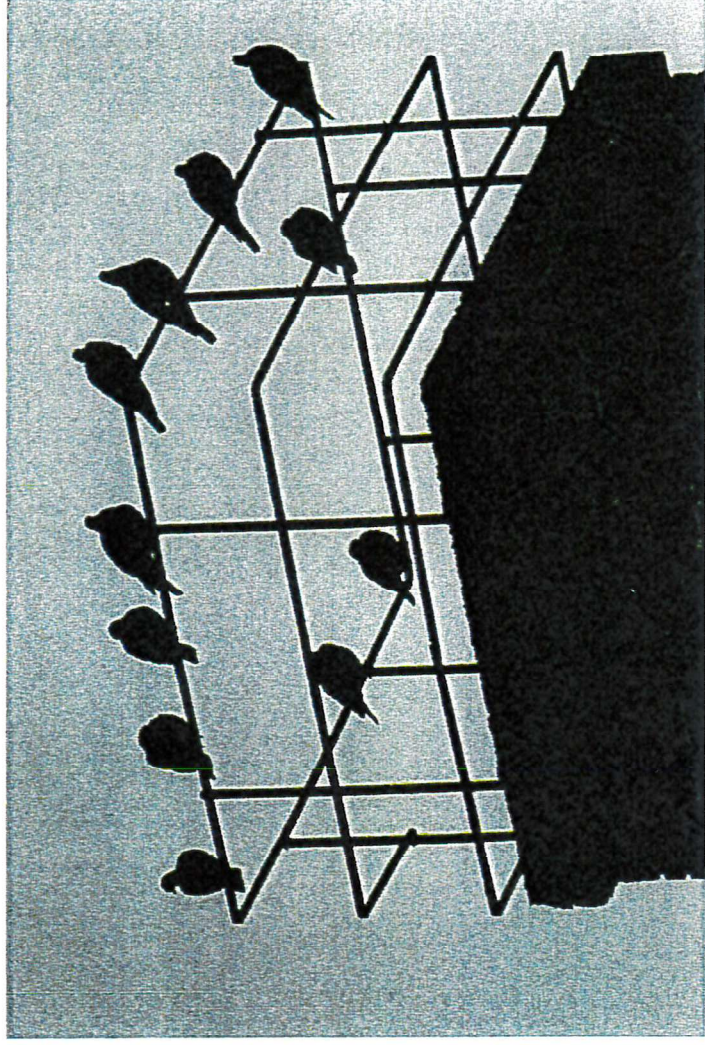
www.hsb.se/skane/brf/knutsgarden/

Ordförande

FÖRENINGSTÄMMA

HSB BRF KNUITSGÅRDEN I LUND

12 maj 2025



HSB – där möjligheterna bor

Bilaga 2



STYRELSE 2024-2025

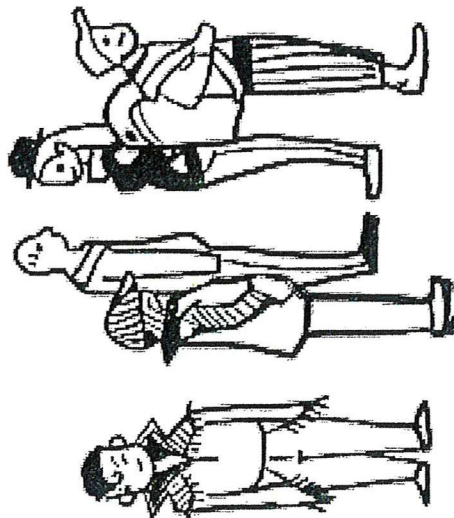
- | | |
|---------------------|--------------------------------|
| • Åke Olson | ordförande |
| • Gunnar Bengtsson | sekreterare |
| • Eva Blum | sekreterare |
| • Mesut Erkan | ledamot |
| • Zoltan Blum | ledamot |
| • Lennart Lindeberg | ledamot |
| • Lars Rosberg | adjungerad medlem av styrelsen |
| • Magnus Andersson | ledamot utsedd av HSB Skåne |





FÖRENINGEN

Rok	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
Lokalyta plan 1 och 2		3 558
Lokalyta källare		1 130
Totalt		10 145
Överlåtelse	17	(2024)
Medlemmar	159	(2024-12-31)





HSB – där möjligheterna bor

FASTIGHETEN

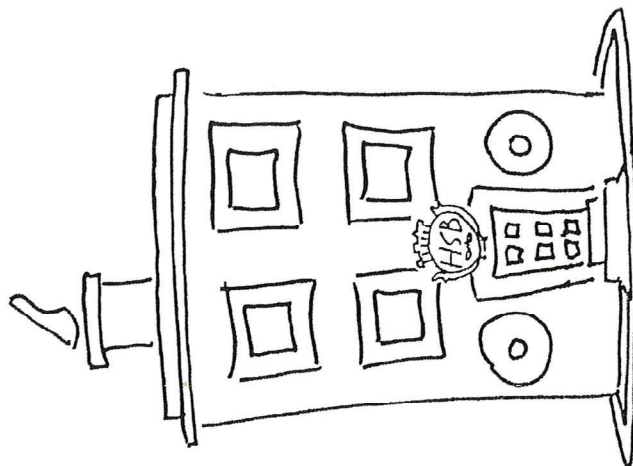
Fastighetsbeteckning: Carl Holmberg 1
Värdeår: 1960
Yta (mark): 4 865 m²

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet byggnad - bostäder	67 000 000
Taxeringsvärdet byggnad - lokaler	39 000 000
Taxeringsvärdet mark - bostäder	90 000 000
Taxeringsvärdet mark - lokaler	20 200 000
Summa taxeringsvärde	216 200 000

Redovisat värde på mark och byggnad

Redovisat värde byggnad	71 856 522
Redovisat värde mark	1 000 000
Summa redovisat värde	72 856 522

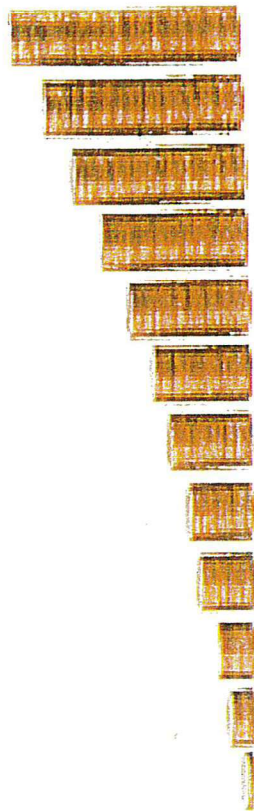




HSB - där möjligheterna bor

LÅN

Bank/Låneinstitut	Ränta	Konvert. datum	Årets amortering	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek SEB	2,80%	2027-07-30	80 000	16 770 000
	2,50%	2026-09-28	80 000	5 413 750
Stadshypotek SEB	3,74%	2027-04-30	200 000	9 300 000
	0,87%	2025-01-28	0	5 990 000
			360 000	37 473 750



NYCKELTAL



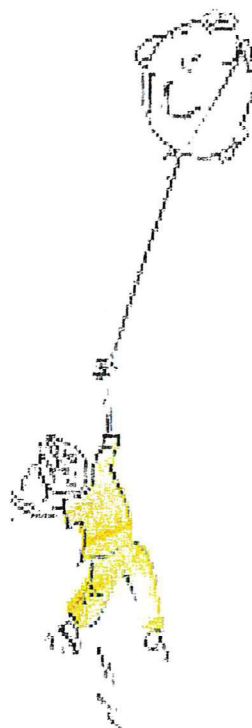
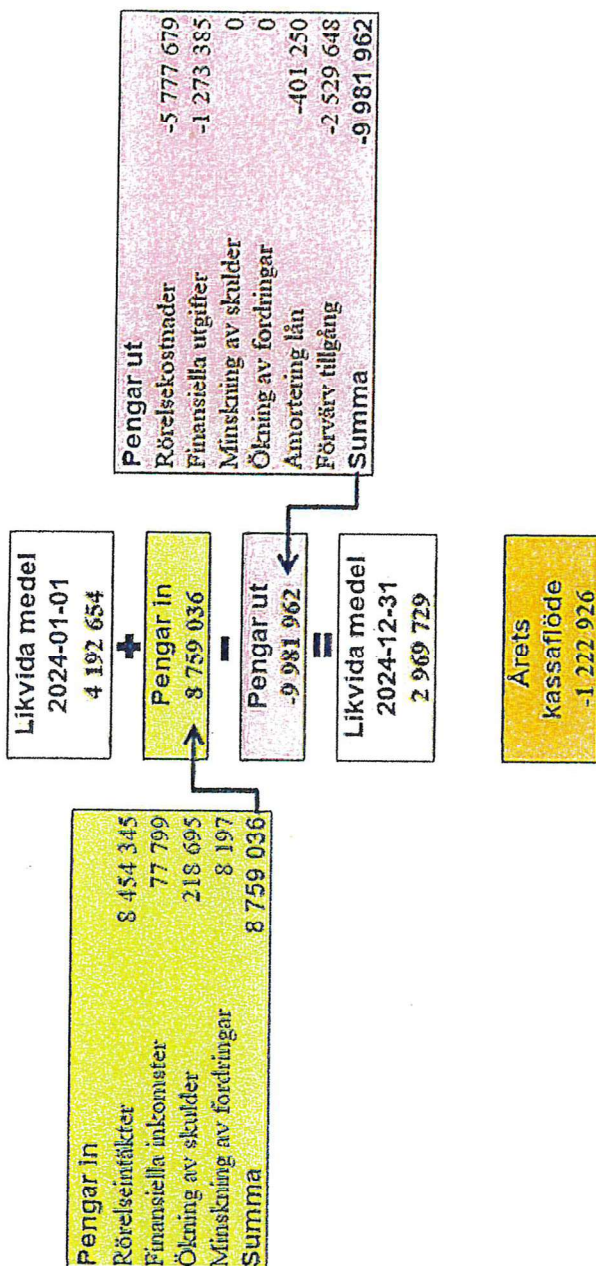
HSB - där möjligheterna bor

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



HSB – där möjligheterna bor

KASSAFLÖDE





HSB - där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Intäkter	8 454 345	9 320 768
Drift / underhåll	-5 777 681	-8 126 461
Avskrivningar	-1 990 823	-1 906 503
Räntor / finansiella poster	-1 121 411	-1 034 893
Kostnader	-8 889 915	-11 067 857
Årets resultat	-435 568	-1 747 088
Reservering till underhållsfond	-407 000	-439 000
Inspråktagande av underhållsfond	201 753	181 350
Över-/underskott efter disposition av underhåll	-640 815	-2 004 738

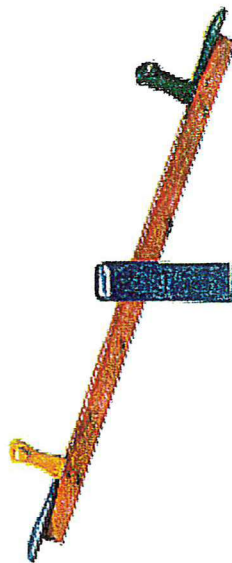




HSB – där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2024-12-31
Tillgångar		Eget kapital
Anläggningstillgångar	72 857 022	Bundet eget kapital
Omsättningstillgångar	3 417 764	Fritt eget kapital
Summa tillgångar	76 274 786	
		Skulder
		Långfristiga skulder
		Kortfristiga skulder
		Summa Eget kapital och skulder
		76 274 786



Proposition till HSB Brf Knutsgårdens årsstämma

Förstag till införande av Gemensamhetsel & IMD på Knutsgården

Styrelsen föreslår att föreningen inför gemensam el och individuell mätning och debitering av faktisk förbrukning, IMD. I så fall ersätts samtliga individuella nätabonnemang hos Krafringen Nät AB med ett huvudabonnemang som innefattar samtliga elkostnader i föreningen. Krafringens egendom byts ut och ersätts med nya fjärravlästa elektroniska elmätare placerade på samma plats som de befintliga. Förbrukningen registreras och debiteras individuellt via avgiftsavin.

Lönsamheten för övergång till IMD grundas huvudsakligen på att 101 elabonnemang ersätts med ett abonnemang och i viss utsträckning på att föreningen via HSB:s elupphandling kan få fördelaktigare energipriser än små kunder. Återbetalningstiden för en sådan investering uppskattas till mindre än två år.

Under förutsättning att stämman godkänner förslaget är nästa steg att kontakta potentiella leverantörer av utrustning och genomföra en skarp upphandling. Denna upphandling omfattar då ombyggnad av elanläggning, utbyte av elmätare och leverans av IMD-data för debitering till den enskilde medlemmen.