



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055

A.O

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Knutsgården i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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.

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

Ordinarie stämma hölls 6 juni med 31 röstberättigade medlemmar närvarande.

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



Styrelse

Styrelsen har under 2022 haft följande ledamöter och funktioner:

Åke Olson	ordförande
Kristina Bengtsson	vice ordförande
Gunnar Bengtsson	sekreterare
Eva Blum	sekreterare
Mesut Erkan	ledamot
Zoltan Blum	ledamot
Magnus Andersson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Revisorer

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

Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

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

Valberedning

Vid föreningsstämman 2022 valdes Ralph Ekberg, Kerstin Jönsson och Mats Johansson som valberedning med Ralph Ekberg som sammankallande.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två i förening: Åke Olson, Kristina Bengtsson, Gunnar Bengtsson och Eva Blum.

Senior Advisors

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

Inga möten har hållits under året med Senior Advisors.

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

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

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. Informationen är också tillgänglig via hemsidan.

C

AO



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Enligt föreningens stadgar ska fastighetsbesiktning ske årligen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under februari 2022. 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 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 mot gården
- 2022 Byte av balkonger mot gatan
- 2022 Lagning av socklar och källartrappor
- 2022 Översyn av elsäkerheten

Kommande renoveringar

- 2023 Målning av fönster och dörrar (av teak) plan 1
- 2023 Renovering av belysningen under skärmtaket

Planerade tidpunkter för renoveringsprojekt senare än 2023 är för närvarande osäkra på grund av kostnadsläget, men kommer att i stort följa den beslutade långsiktiga renoveringsplanen, som är baserad på fastighetsbesiktningen 2022.

- Skyfallssäkra gården
- Byte elstammar
- Byte hisslinor
- Byte av fläktar till lokaler
- Gemensam mätning av el
- Relining av avlopp för lokalerna
- Översyn av taken och ev. installation av solceller
- Gemensam mätning av el

C



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
- Teknisk förvaltning
- 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 samt service av undercentralen
- Juridik
- Byggteknisk expertis
- Byggkontroll

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

Andra väsentliga händelser

Gränsdragningsfrågor

De flesta näringsidkare har själva gjort ombyggnader i sina lokaler. Dessa ombyggnader berör ibland sådant som är bostadsrättsföreningens ansvar enligt stadgarna, såsom flyttade toaletter, ny ventilation/kyla eller ändringar i bärande konstruktioner.

För att få tydlighet i ansvarsfördelningen både mellan Föreningen och den enskilde medlemmen och gentemot myndigheterna har arbete gjorts där avtal tecknas med varje näringsidkare. Fram till slutet av år 2022 har fem avtal tecknats som omfattar ca 2/3 av aktuell lokalyta. För tillfället återstår 10 avtal som berör resterande lokalytor.

Balkongerna

Arbetet kommer att slutföras under 2022.

Garantifrågor fönsterbytet

Under år 2021 upptäcktes och reklamerades ett antal fel i den fönsterentreprenad som utförts på föreningens uppdrag och som avslutades år 2018. Felen reklamerades till entreprenören med krav på att entreprenören skulle avhjälpa felen. I början av år 2022 anlätade styrelsen advokat för att driva kravet mot entreprenören då entreprenören inte tog ansvar och föreningens diskussion med entreprenören inte ledde framåt. Efter att krav på avhjälpande av felen framställdes till entreprenören via advokat, meddelade entreprenören en tid efter mottagandet av kravet att bolaget på egen begäran försatts i konkurs. Sedan entreprenörens konkurs har styrelsen tillsammans med anlätad advokat under året arbetat för att föreningen ska få ut så stor del av föreningens krav som möjligt, vilket har omvandlats till ett ekonomiskt krav beräknat till 7 183 000 kronor inklusive mervärdesskatt. Arbetet kommer att fortsätta under år 2023.

Renovering av undercentralen inklusive energiåtervinning

Arbetena genomfördes under 2021 och i samband med HSB Skånes stämma tilldelades HSB Brf Knutsgården HSB Skånes Hållbarhetsbidrag om 100 000 kr för den innovativa anläggningen.

Internet

Avtal har tecknats med Tele2 att förse Knutsgården med internet, vilket innebär att medlemmarna i lägenheterna för boende inte behöver teckna egna abonnemang.

C

A.O

Vårt närområde

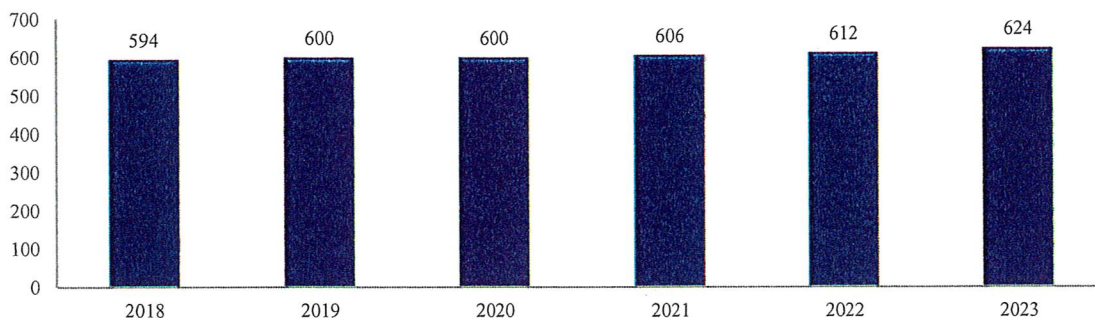
Styrelsen följer utvecklingen i vårt närområde. Möte med polisen beträffande ordningsfrågor har avhållits, detta har bland annat resulterat i att man satt upp en bevakningskamera utanför Espresso House på Knut den stores Torg.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 612 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften för år 2023 med 2%.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 38 290 000 kr. Under året har föreningen amorterat 435 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 88 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	157
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	160

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 14 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

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	7 743	7 743	7 576	7 636
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 087	462	241	483
Eget kapital, tkr	38 470	39 557	38 922	38 680
Taxeringsvärde, tkr	216 200	169 200	169 200	169 200
-varav byggnad, tkr	106 000	115 000	115 000	115 000
Soliditet, %	48%	48%	55%	55%
Årsavg/m ² bostadsrättsyta bostäder	612	606	600	600
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	612	606	600	600
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 820	3 864	2 905	2 969
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	42	29	33	30
Räntekänslighet, %	5%	5%	4%	4%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	18%	23%	17%	17%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	185	172	173	173
Energikostnad/m ² byggnadsyta	132	149	149	148

C

A.O

**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	20 640 000	2 689 209	14 603 507	462 233	39 557 344
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:							
Balanseras i ny räkning					462 233	-462 233	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:							
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				440 000	-440 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-30 618	30 618		0
Minskning av uppskrivning			-645 000		645 000		0
Årets resultat						-1 087 137	-1 087 137
Belopp vid årets utgång	1 103 693	58 702	19 995 000	3 098 591	15 301 358	-1 087 137	38 470 207

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	15 065 740
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-440 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	30 618
Minskning av uppskrivningsfond motsvarande avskrivning på uppskrivning	645 000
Årets resultat	-1 087 137
Summa till stämmans förfogande	14 214 221

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	14 214 221
-------------------------	------------

C

A.O

**Resultaträkning**

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 743 379	7 743 269
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 704	73 517
Summa rörelseintäkter		7 904 083	7 816 786

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 876 817	-4 154 558
Underhåll enligt plan	Not 5	-30 618	-36 764
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 475 966	-790 239
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-372 237	-363 758
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 858 903	-1 727 073
Summa rörelsekostnader		-8 614 542	-7 072 392

Rörelseresultat

	-710 460	744 394
--	-----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		42 384	10 456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 061	-292 617
Summa finansiella poster		-376 677	-282 161

Årets resultat

	-1 087 137	462 233
--	-------------------	----------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat		-1 087 137	462 233
Reservering till fond för yttre underhåll		-440 000	-459 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		30 618	36 764
Överföring till balanserat resultat		-1 496 519	39 997

**Balansräkning**

2022-12-31

2021-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	64 705 429	62 609 452
Pågående nyanläggningar	Not 10	9 330 993	8 361 810
Summa materiella anläggningstillgångar		74 036 423	70 971 262

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**74 036 923** **70 971 762****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		10 369	9 161
Kundfordringar		0	13 595
Avräkningskonto HSB		71 724	29 094
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	224 817	91 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	104 353	133 937
Summa kortfristiga fordringar		411 264	277 277

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 315 000	6 315 000
Summa kortfristiga placeringar		4 315 000	6 315 000

Kassa och bank

Bank	Not 15	1 672 436	3 999 785
Summa kassa och bank		1 672 436	3 999 785

Summa omsättningstillgångar**6 398 700** **10 592 062****Summa tillgångar****80 435 623** **81 563 824**

C

O
A.O



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

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

Medlemsinsatser	1 103 693	1 103 693
Upplåtelseavgifter	58 702	58 702
Uppskrivningsfond	19 995 000	20 640 000
Fond för yttre underhåll	3 098 591	2 689 210
Summa bundet eget kapital	24 255 986	24 491 605

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 301 358	14 603 507
Årets resultat	-1 087 137	462 233
Summa fritt eget kapital	14 214 221	15 065 740

Summa eget kapital

38 470 207	39 557 344
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	15 690 000	15 370 000
Summa långfristiga skulder		15 690 000	15 370 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		22 600 000	23 355 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	874 518	891 437
Leverantörsskulder		1 646 354	182 420
Aktuell skatteskuld	Not 18	81 956	31 155
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	136 777	133 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	935 811	2 042 546
Summa kortfristiga skulder		26 275 416	26 636 481

Summa skulder

41 965 416	42 006 481
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

80 435 623	81 563 824
-------------------	-------------------

C

D.D



Kassaflödesanalys	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-710 460	744 394
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 858 903	1 727 073
	<u>1 148 443</u>	<u>2 471 467</u>
Erhållen ränta	47 509	5 525
Erlagd ränta	-349 021	-288 381
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>846 931</u>	<u>2 188 611</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-96 482	-126 161
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	323 895	838 778
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 074 345</u>	<u>2 901 228</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 924 064	-8 112 102
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 924 064</u>	<u>-8 112 102</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-435 000	9 605 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-435 000</u>	<u>9 605 000</u>
Årets kassaflöde	-4 284 719	4 394 126
<i>Likvida medel vid årets början</i>	10 028 879	5 634 753
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>5 744 160</u>	<u>10 028 879</u>
	<u>-4 284 719</u>	<u>4 394 126</u>

C

A.O

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

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

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).

Avskrivningsperioder

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: 10 - 120 år

10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

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.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

I föreningens likvida medel ingår även kortfristiga placeringar.

L

A.O



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 342 048	3 341 067
	Årsavgifter lokaler	4 354 819	4 387 913
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-41 514	-75 387
	Hysesintäkt lokaler	26 376	26 086
	Hysesintäkt garage och bilplatser	43 250	42 255
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 150	17 835
	Övriga fakturerade kostnader	2 250	3 500
		<u>7 743 379</u>	<u>7 743 269</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt: Hållbarhetsbidrag HSB 100 000 kr,	160 704	73 517
		<u>160 704</u>	<u>73 517</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 617 823	-800 294
	El	-290 891	-151 702
	Uppvärmning	-782 612	-1 095 495
	Vatten	-253 924	-248 242
	Renhållning	-230 193	-230 257
	Bevakningskostnader	-5 542	-2 629
	TV, bredband, iptelefoni	-161 109	-47 437
	Serviceavtal	-94 587	-79 501
	Hissar serviceavtal & besiktning	-66 164	-54 391
	Förvaltningskostnader	-487 176	-551 449
	Försäkringar	-72 985	-69 393
	Fastighetsskatt	-715 039	-660 179
	Övriga driftskostnader	-98 773	-163 589
		<u>-4 876 817</u>	<u>-4 154 558</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-30 618	-36 764
		<u>-30 618</u>	<u>-36 764</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-30 000	-29 477
	Övriga förvaltningskostnader	-17 232	-51 080
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 898	-32 623
	Föreningsverksamhet	-457	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 345	-9 699
	Konsulter	-1 230 936	-593 466
	Förbrukningsinventarier	-49 470	0
	Medlemsavgifter HSB	-38 500	-38 500
	Stämman och styrelse	-41 911	0
	Arrende, hyra, leasing	-36 217	-35 395
		<u>-1 475 966</u>	<u>-790 239</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-243 528	-236 250
	Vicevårdsarvode	-42 852	-42 852
	Övriga arvoden	-27 880	-27 880
	Övriga personalkostnader	-3 000	-3 000
	Revisionsarvode	-5 683	-5 683
	Sociala avgifter	-49 294	-48 093
		<u>-372 237</u>	<u>-363 758</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 858 903	-1 727 073
		<u>-1 858 903</u>	<u>-1 727 073</u>

**Not 9 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 805 306	55 693 204
Omklassificering	969 184	0
Årets investering byggnader: värmeanläggning	3 954 880	8 112 102
Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 729 370	64 805 306

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 474 044	-13 391 971
Årets avskrivningar byggnader	-1 213 903	-1 082 073
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 687 947	-14 474 044

Akkumulerade avskrivningar utöver plan

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

Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning utöver plan

Ingående avskrivningar på uppskrivning av byggnader	-32 360 000	-31 715 000
Årets avskrivning på uppskrivning	-645 000	-645 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 005 000	-32 360 000

Avskrivning på uppskrivning av byggnader	-33 005 000	-32 360 000
Uppskrivning byggnader	53 000 000	53 000 000

Utgående redovisat värde 74 036 423 70 971 262

Redovisade värden byggnader	73 036 423	69 971 262
Redovisade värden mark	1 000 000	1 000 000

Fastighetsbeteckning: Carl Holmberg 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	67 000 000	90 000 000	157 000 000	115 000 000
Lokaler		39 000 000	20 200 000	59 200 000	54 200 000
		106 000 000	110 200 000	216 200 000	169 200 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	44 570 000	44 570 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	44 570 000	44 570 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	8 361 810	249 708
Årets Investering: balkongrenovering och värmeanläggning	4 924 063	
Omföring till fastighet: värmeanläggning	-3 954 880	8 112 102
Utgående värde pågående nyanläggningar	9 330 993	8 361 810

0
A.O



Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	59 423	59 371
Övrig skattefordran	165 394	32 119
	224 817	91 490

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	18 521	17 421
Förutbetald kabel-TV och bredband	37 356	37 208
Upplupna ränteintäkter	4 089	5 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter:	44 387	74 183
Serviceavtal Anticimex	104 353	133 937

Not 14 Kortfristiga placeringar				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-03-08	4 000 000	6 000 000
Egna bostadsrätter			315 000	315 000
			4 315 000	6 315 000

Not 15 Bank		
Handelsbanken	164 927	166 477
Sparbanken transaktionskonto	1 507 509	3 833 308
	1 672 436	3 999 785

Not 16 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,87%	2025-01-29	5 990 000	0
Sparbanken Skåne AB	0,95%	2023-09-30	5 670 000	135 000
Stadshypotek AB	0,55%	2024-04-30	9 700 000	200 000
Stadshypotek AB	2,75%	2023-02-01	3 430 000	80 000
Stadshypotek AB	2,75%	2023-02-01	13 500 000	0
			38 290 000	415 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 690 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 415 000

Lån som ska konverteras inom ett år 22 600 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **23 015 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,42%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 660 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 36 215 000

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

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	891 437	904 681
Uttag	-16 919	-13 244
	874 518	891 437

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	81 956	31 155
	81 956	31 155

A.O



Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	37 251	35 804
Arbetsgivaravgifter	20 329	19 739
Övriga kortfristiga skulder	79 197	78 380
	136 777	133 923

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	118 612	170 951
Upplupna räntekostnader	109 556	39 516
Upplupen revision	30 494	27 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	664 725	702 134
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 424	1 102 945
	935 811	2 042 546

2019

2023

Åke Olson

Kristina Bengtsson

Gunnar Bengtsson

Eva Blum

Mesut Erkan

Zoltan Blum

Magnus Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-05-08

Ralph Ekberg

Revisor vald av föreningsstämman

Erik Mauritzson

Auktoriserad revisor



Building a better
working world

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 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022. 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

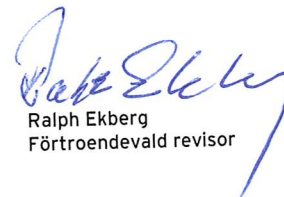
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund, den dagen som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Ralph Ekberg
Förtroendevald revisor