

Årsredovisning för
Brf Knut den Store
769633-2803

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Handwritten signatures and initials:
A large 'R' and 'M' are visible at the top right.
Below them are several smaller signatures and initials, including what appears to be 'A/B' and 'A/B'.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Knut den Store, 769633-2803, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen med säte i Kristianstad registrerades 2016-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-01 hos Bolagsverket.

Föreningens ändmål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om fastigheten

Bostäder

Föreningen har 13 lägenheter och alla är upplåtna som bostadsrätter. Fastigheterna är klassad som småhus.

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Öllsjö 7:23

Fastigheten består av två huskroppar med 6 respektive 7 radhus.

Bostadsarea: 1 232 kvm

Medlemmar: 19 st

Under verksamhetsåret har inga överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift kan tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är försäkrad via Söderberg & Partners, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter i fastighetsförsäkringen.

Styrelsen

Maths Björnlund	Ordförande
Niklas Lundin	Ledamot
Susanne Lätt	Ledamot
Annika Ringström	Ledamot
Malin Tillgren	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda styrelsemöte.

Ordinarie årsstämma hölls 2022-05-05.

Revisor

Martin Johansson MJ Redovisning och Revision i Skåne AB

Valberedning

Anne Pålsson

Förvaltning

Adbus Affärspartner AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

Handwritten signatures:
ML
NL
A
M
AUB
AA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 5:e februari 2023 går garantitiden ut för våra lägenheter. Claes Olovsson Byggkonsult genomförde därför en garantibesiktning i början på december. Besiktningen gick bra och resulterade i bl.a i att våra förrådsdörrar kommer att bytas ut, då de inte ansågs vara i tillräckligt bra skick trots att löpande underhåll är gjort.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	848 277	854 568	854 568	854 568
Resultat efter finansiella poster	56 143	25 225	-66 715	100 771
Soliditet, %	57	56	56	56
Årsavgift / kvm	633	633	633	633
Lån / kvm	13 594	13 812	14 006	14 188
Vattenkostnad / kvm	35	34	38	29

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition enl föregående års- stämma	Belopp vid Årets ingång
Inbetalda insatser	22 335 000			22 335 000
Fond för yttre underhåll	310 000	62 000		248 000
Balanserat vins eller förlust	-598 842	-62 000	25 225	-562 067
Årets resultat	56 143	56 143	-25 225	25 225
Vid årets slut	22 102 301	56 143	-	22 046 158

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-536 842
årets resultat	56 143
Totalt	-480 699
disponeras för	
Reservering till fond för yttre underhåll	-62 000
balanseras i ny räkning	-542 699

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. *NL*

NL
de ut
avd AB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	848 277	854 568
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		848 277	854 568
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-88 638	-79 742
Övriga externa kostnader	4	-43 373	-53 212
Personalkostnader	5	13 142	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-383 604	-383 704
Summa rörelsekostnader		-502 473	-529 800
Rörelseresultat		345 804	324 768
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 661	-299 543
Summa finansiella poster		-289 661	-299 543
Resultat efter finansiella poster		56 143	25 225
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		56 143	25 225
Skatter			
Årets resultat		56 143	25 225

NL
R
AC
AUF ut

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	37 792 360	38 176 064
Summa materiella anläggningstillgångar		37 792 360	38 176 064
Summa anläggningstillgångar		37 792 360	38 176 064
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 177	21 346
Summa kortfristiga fordringar		23 186	21 355
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 137 703	991 680
Summa kassa och bank		1 137 703	991 680
Summa omsättningstillgångar		1 160 889	1 013 035
SUMMA TILLGÅNGAR		38 953 249	39 189 099

Handwritten notes: H ut, AL, autp AL, NC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		22 335 000	22 335 000
Fond för yttre underhåll		310 000	248 000
Summa bundet eget kapital		22 645 000	22 583 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-598 842	-562 067
Årets resultat		56 143	25 225
Summa fritt eget kapital		-542 699	-536 842
Summa eget kapital		22 102 301	22 046 158
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 995 964	16 793 405
Summa långfristiga skulder		10 995 964	16 793 405
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 751 901	223 380
Leverantörsskulder		17 788	15 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		85 295	110 453
Summa kortfristiga skulder		5 854 984	349 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 953 249	39 189 099

NL
 K
 AR
 AR

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningar har påbörjats februari 2018.

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter	779 688	779 688
Vattentillägg	48 309	54 600
Kabel-TV	15 600	15 600
Bostadsrättstillägg	4 680	4 680
	848 277	854 568

Not 3 Fastighetskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Gård	5 137	499
Reparationer	2 146	-
Vatten	43 027	42 063
Fastighetsförsäkring	23 704	22 484
Kabel-TV	14 624	14 696
	88 638	79 742

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Datakommunikation	909	-
Föreningskostnader	-	300
Styrelsekostnader	1 135	6 584
Ersättning till revisor	11 500	11 250
Förvaltningskostnader	24 242	24 376
Övriga förvaltningskostnader	-	3 562
Medlemskap Bostadsrätterna	4 180	4 140
Bankkostnader	1 407	3 000
	43 373	53 212

CEP
U
AC
U
VL

Not 5 Personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	-10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	-3 142	3 142
	<u>-13 142</u>	<u>13 142</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 724 420	39 724 420
-Nyanskaffningar		-
-Avytringar och utrangeringar		-
	<u>39 724 420</u>	<u>39 724 420</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 548 356	-1 164 652
-Årets avskrivning enligt plan	-383 704	-383 704
	<u>-1 932 060</u>	<u>-1 548 356</u>
Redovisat värde vid årets slut	37 792 360	38 176 064
I redovisat värde ingår mark med	1 354 000	1 354 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats	2022-12-31	2021-12-31
Sparbanken Skåne	2023-02-10	2,33 %	5 602 981	5 677 441
Sparbanken Skåne	2024-02-10	1,87 %	5 602 982	5 677 442
Handelsbanken	2026-01-30	0,94%	5 541 902	5 661 902
Kortfr. del som förfaller inom ett år			-5 751 901	-223 380
			<u>10 995 964</u>	<u>16 793 405</u>

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 870 000	17 870 000

MJ
AK
AK
AK

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

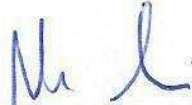
Efter den 5:e februari ansvarar föreningen själva för alla fel och brister som uppstår. Styrelsen har upprättat en underhållsplan som kommer att följas för att hålla våra fastigheter i bra skick. För närvarande är inget större underhåll inplanerat..

Underskrifter

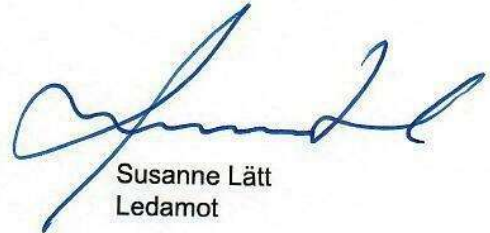
Kristianstad den 23/3 2023



Maths Björnlund
Styrelseordförande



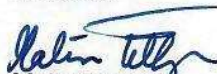
Niklas Lundin
Ledamot



Susanne Lätt
Ledamot



Annika Ringström
Ledamot



Malin Tillgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2023



Martin Johansson
Akturerad revisor
MJ Redovisning och Revision i Skåne AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Knut den Store org. nr 769633-2803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knut den Store för år 2022.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

MJ Redovisning och Revision i Skåne AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Knut den Store för år 2022ZF4DUEXY

samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund 2023-03-24



Martin Johansson
Auktoriserad revisor