
Årsredovisning

HSB
Bostadsrättsförening
Knutsbo i Lomma
Org nr: 746000-4786

2024-01-01 – 2024-12-31





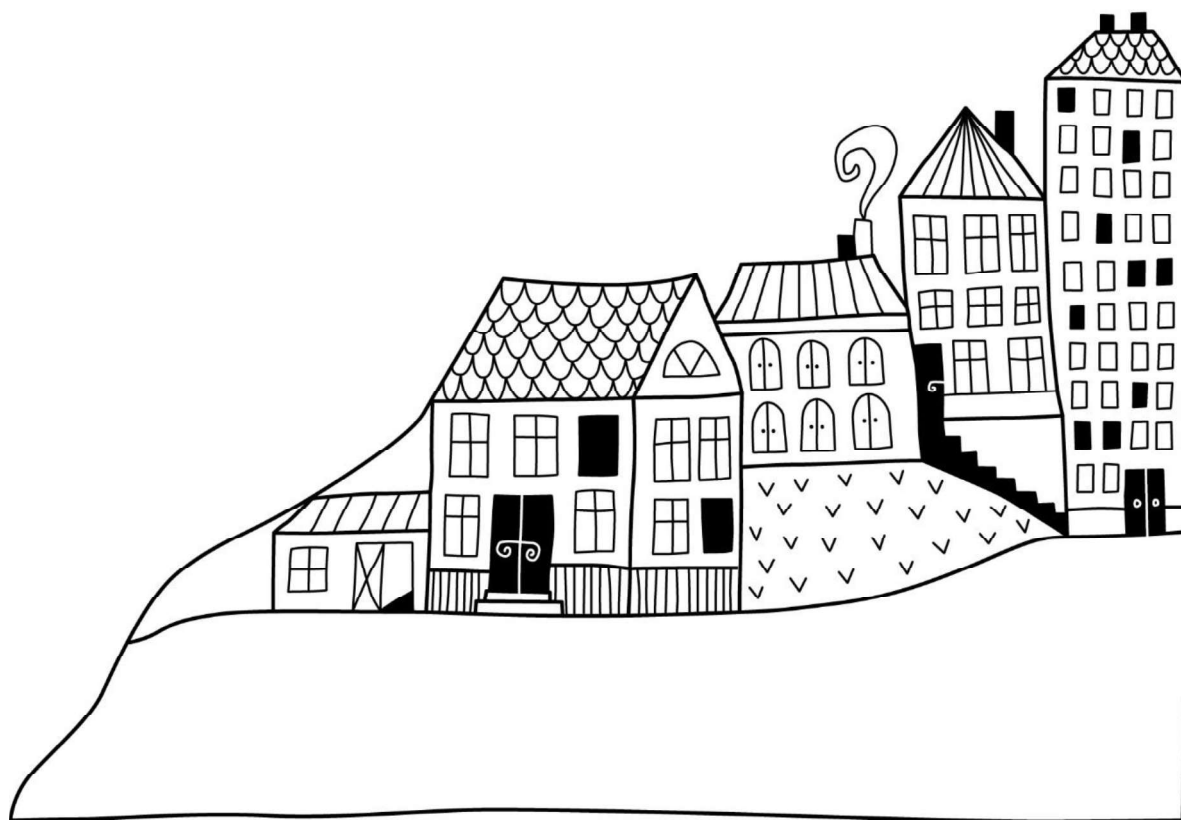
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Knutsbo i
Lomma får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Lomma Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-04-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-19.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 175% till 87%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 619 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 878 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lomma 26:22 och Lomma 26:23 i Lomma Kommun. I fastigheterna finns 96 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Industrigatan 3, 5, 7A och 7B samt Slättängsgatan 19 och 21 i Lomma.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
1 ROK	24
2 ROK	42
3 ROK	18
4 ROK	12
Summa	96

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Lokaler, hyresrätt	1
Garage	1
P-platser	58

Total tomtarea	15 937 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 298 m ²
Total lokalarea	54 m ²
Årets taxeringsvärde	63 547 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 547 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 279 tkr och planerat underhåll för 638 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024 och visar på ett underhållsbehov på 386 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 385 tkr eftersom avsättningen är baserad på underhåll på evig sikt och inte på 30 år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Målning, solskydd, montering av dörr	483 653
Service av balkonger och inglasningar	131 500
Grävningsarbete	10 550
Stolpbelysning parkeringsplatser	12 096

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Friberg	Ordförande	2025 (avgått under 2024)
Håkan Herrström	Ledamot	2025
Mats Jensen	Ledamot (ordf sedan jan 2025)	2025
Maria Nilsson	Ledamot	2025
Ulla-Britt Andersson	Ledamot	2025
Alexander Silveria	Ledamot (vald på extra stämma januari 2025)	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Dagner	Suppleant	2025
Mona Velin	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisor ifrån Bo Revision AB	Revisor utsedd av HSB Riksförbund	2024
Anna-Greta Heinegård	Förtroendevald revisor	2025
Magdalena Wiedermann	Förtroendevald revisor	2025
Lennart Nilsson	Revisorssuppleant	2025

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ishi Buffam	2025
Mona Bäckström	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört renovering av 6 hissar. Man har omsatt och tagit upp nytt lån vilket medfört ökade räntekostnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2024 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 168 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

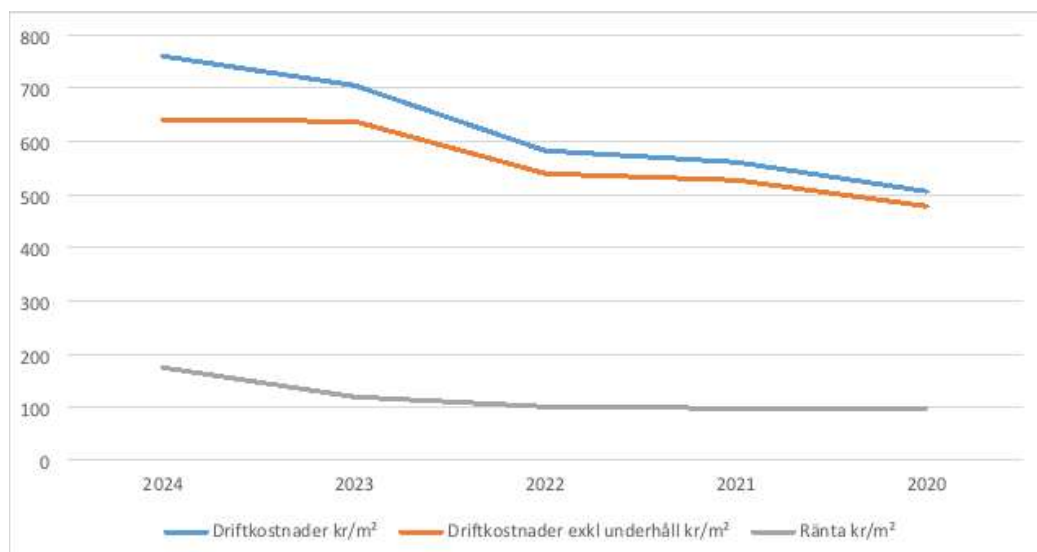


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 381	6 244	6 056	5 951	5 815
Rörelsens intäkter	6 464	6 733	6 059	5 953	5 822
Resultat efter finansiella poster*	-741	505	1 091	1 016	1 117
Årets resultat	-741	505	1 091	1 016	1 117
Resultat exkl avskrivningar	878	1 916	2 081	2 000	2 102
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	493	1 518	1 703	133	126
Balansomslutning	48 300	48 249	49 593	47 122	41 482
Årets kassaflöde	-772	-2 709	-6 636	6 609	1 986
Soliditet %*	16	18	16	15	14
Likviditet % inkl lån som omsätts nästkommande år	6	12	51	991	70
Likviditet % exkl lån som omsätts nästkommande år	87	175	214	991	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	91	99	98	98
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 183	1 160	1 127	1 105	1 079
Driftkostnader kr/kvm	760	703	583	561	506
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	641	637	540	526	476
Energikostnad kr/kvm*	290	260	251	258	237
Underhållsfond kr/kvm	1 168	1 215	1 207	1 179	865
Reservering till underhållsfond kr/kvm	72	74	71	349	369
Sparande kr/kvm*	299	424	431	409	422
Ränta kr/kvm	175	120	101	99	97
Skuldsättning kr/kvm*	7 267	7 211	7 286	7 361	6 489
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 341	7 285	7 360	7 436	6 555
Räntekänslighet %*	6,2	6,3	6,5	6,7	6,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Kommentar till årets förlust

Föreningen har renoverat 6 hissar där hissarnas bokföringstekniska livslängd inte var uppnådd, därför tvingades föreningen utränga ca 85 tkr som en förlust 2024. Renoveringen har lett till ökade avskrivningskostnader 2024.

Under 2024 hade man dessutom betydligt högre underhållskostnader, något man får plocka tillbaka i resultatdispositionen men som belastar resultatet negativt för året.

Även räntekostnaderna har ökat med ca 300 tkr. Förhoppningsvis är detta toppen av räntekurvan som är på väg ner.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	148 805	6 503 796	1 360 651	504 734
Disposition enl. årsstämmobeslut			504 734	−504 734
Reservering underhållsfond		385 000	−385 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−637 799	637 799	
Årets resultat				−740 863
Vid årets slut	148 805	6 250 997	2 118 184	−740 863

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 865 385
Årets resultat	−740 863
Årets fondreservering enligt stadgarna	−385 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	637 799
Summa	1 377 321

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 377 321**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 380 874	6 243 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 467	488 993
Summa		6 464 341	6 732 757
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 066 883	-3 761 290
Övriga externa kostnader	Not 5	-359 217	-307 452
Personalkostnader	Not 6	-149 735	-131 194
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 619 310	-1 411 039
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-85 631	0
Summa rörelsekostnader		-6 280 777	-5 610 975
Rörelseresultat		183 564	1 121 782
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 623	26 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-937 051	-643 960
Summa finansiella poster		-924 428	-617 048
Resultat efter finansiella poster		-740 863	504 734
Årets resultat		-740 863	504 734



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	46 504 410	45 566 178
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 504 410	45 566 178
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
Summa anläggningstillgångar		46 505 110	45 566 878
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 561	0
Övriga fordringar	Not 14	81 706	78 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	72 083	198 347
Summa kortfristiga fordringar		161 350	276 802
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 633 927	2 405 544
Summa kassa och bank		1 633 927	2 405 544
Summa omsättningstillgångar		1 795 277	2 682 345
Summa tillgångar		48 300 387	48 249 223

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	148 805	148 805
Fond för yttre underhåll	6 250 997	6 503 796
Summa bundet eget kapital	6 399 802	6 652 601
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 118 184	1 360 651
Årets resultat	-740 863	504 734
Summa fritt eget kapital	1 377 321	1 865 385
Summa eget kapital	7 777 122	8 517 986
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 537 336
Summa långfristiga skulder	9 637 336	17 537 336
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 057 108
Leverantörsskulder	847 304	292 043
Skatteskulder	15 302	11 366
Övriga skulder	0	130 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	703 291
Summa kortfristiga skulder	30 885 929	22 193 902
Summa eget kapital och skulder	48 300 387	48 249 223



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	183 564	1 121 782
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 619 310	1 411 039
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	85 631	
	1 888 505	2 532 821
Erhållen ränta	12 623	26 912
Erlagd ränta	-933 843	-642 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	967 286	1 917 460
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	115 451	-26 950
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	488 819	-1 449 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 571 556	440 653
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-2 643 173	-12 696 143
Investeringar i pågående byggnation		9 946 344
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 643 173	-2 749 799
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Upptagna lån	700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	300 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-771 617	-2 709 146
Likvida medel vid årets början	2 405 544	5 114 690
Likvida medel vid årets slut	1 633 927	2 405 544
Kassa och Bank BR	1 633 927	2 405 544

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 187 524	6 066 024
Hyror, bostäder	350	0
Hyror, lokaler	18 884	16 884
Hyror, p-platser	76 560	76 560
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 806	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 179	-9 906
Kabel-tv-avgifter	79 488	79 488
Övriga avgifter	1 800	200
Övriga ersättningar	26 253	14 512
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Summa nettoomsättning	6 380 874	6 243 764

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	55 276
Övriga rörelseintäkter	5 979	9 382
Försäkringsersättningar	77 488	424 335
Summa övriga rörelseintäkter	83 467	488 993

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-637 799	-352 661
Reparationer	-278 834	-634 538
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-157 950	-154 014
Försäkringspremier	-123 071	-107 018
Kabel- och digital-TV	-121 035	-145 182
Systematiskt brandskyddsarbete	-58 355	-18 968
Serviceavtal	-73 468	-64 200
Obligatoriska besiktningar	-53 254	-18 413
Snö- och halkbekämpning	-1 916	-40
Drift och förbrukning, övrigt	-56 510	0
Förbrukningsinventarier	-61 939	-51 326
Fordons- och maskinkostnader	-5 818	0
Vatten	-466 357	-377 737
Fastighetsel	-239 156	-224 759
Uppvärmning	-962 487	-791 364
Sophantering och återvinning	-129 375	-93 616
Förvaltningsarvode drift	-639 559	-727 453
Summa driftskostnader	-4 066 883	-3 761 290



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-202 774	-197 105
Lokalkostnader	0	-920
IT-kostnader	-1 801	-1 068
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-14 250
Övriga förvaltningskostnader	-42 722	-21 028
Kreditupplysningar	-818	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 044	-11 550
Medlems- och föreningsavgifter	-40 255	-40 255
Bankkostnader	-4 440	-3 609
Övriga externa kostnader	-33 490	-17 600
Summa övriga externa kostnader	-359 217	-307 452

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-99 060	-96 590
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 955	-13 945
Övriga kostnadsersättningar	-510	0
Sociala kostnader	-35 210	-20 659
Summa personalkostnader	-149 735	-131 194

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 619 310	-1 411 039
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 619 310	-1 411 039

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-85 631	0
Summa övriga rörelsekostnader	-85 631	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 818	25 947
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	156	267
Övriga ränteintäkter	1 649	698
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 623	26 912



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-936 991	-643 960
Övriga räntekostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-937 051	-643 960
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	60 483 049	47 786 906
Mark	61 816	61 816
	60 544 865	47 848 722
Årets anskaffningar		
Byggnader	2 643 172	12 696 143
	2 643 172	12 696 143
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-300 466	0
	-300 466	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 887 571	60 544 865
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 978 687	-13 567 647
	-14 978 687	-13 567 647
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 619 310	-1 411 039
	-1 619 310	-1 411 039
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 597 997	-14 978 686
Tidigare års avskrivningar på utrangerade tillgångar	214 835	0
	214 835	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 504 410	45 566 178
Varav		
Byggnader	46 442 594	45 504 362
Mark	61 816	61 816
Taxeringsvärden		
Bostäder	63 400 000	63 400 000
Lokaler	147 000	147 000
Totalt taxeringsvärde	63 547 000	63 547 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 069 000</i>	<i>45 069 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 478 000</i>	<i>18 478 000</i>



Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2023-12-31
Pågående ombyggnationer ifrån tidigare år	0	9 946 344
Årets ombyggnationer	2 643 172	2 749 799
Omklassificering och aktivering av anläggningstillgångar	-2 643 172	-12 696 143
Vid årets slut	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	700	700
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	700	700

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	81 706	78 455
Summa övriga fordringar	81 706	78 455

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	123 071
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 693	56 710
Förutbetald renhållning	2 864	2 625
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 025	14 025
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 500	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 916
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 083	198 347

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	88 659	577 840
Transaktionskonto	1 545 268	1 827 704
Summa kassa och bank	1 633 927	2 405 544



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	38 894 444	38 594 444
Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår	-28 827 108	-20 657 108
Nästa års löpande amortering	-430 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 637 336	17 537 336

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,09%	2024-06-19	13 157 108,00	-13 157 108,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,09%	2025-02-25	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	3,24%	2025-02-28	0,00	700 000,00	0,00	700 000,00
SWEDBANK	3,02%	2025-03-28	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	3,02%	2025-03-28	0,00	13 157 108,00	0,00	13 157 108,00
SWEDBANK	1,24%	2028-03-24	10 437 336,00	0,00	400 000,00	10 037 336,00
Summa			38 594 444,00	700 000,00	400 000,00	38 894 444,00

*Senast kända räntesatser

Under nästkommande räkenskapsår ska föreningen amortera 430 tkr varför den delen ska betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har fyra lån som förfaller om 28 827 108 kr varför även den delen skall betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	35 824	0
Upplupna räntekostnader	9 358	6 150
Upplupna elkostnader	20 030	17 303
Upplupna vattenavgifter	117 290	91 572
Upplupna värmekostnader	125 761	121 772
Upplupna styrelsearvoden	114 015	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 754	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	342 183	466 494
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	766 214	703 291

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	39 695 000	39 695 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mats Jensen

Ulla-Britt Andersson

Alexander Silveria

Maria Nilsson

Håkan Herrström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Vårt granskningsprogram har lämnats 2025-

Alexandra Ong
Bo Revision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Greta Heinegård
Förtroendevald revisor

Magdalena Wiederman
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557542604314

Dokument

ÅR Knutsbo 2024 303411
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-03-26 14:23:43 CET (+0100) av Pontus
Ingvarsson (PI)
Färdigställt 2025-04-10 11:18:30 CEST (+0200)

Initierare

Pontus Ingvarsson (PI)
Riksbyggen
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

Signerare

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2025-04-10 11:18:30 CEST (+0200)

Mats Jensen (MJ)
matsjensen233@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS JENSEN"
Signerade 2025-03-26 17:06:27 CET (+0100)

Ulla-Britt Andersson (UA)
anderssonullabritt4@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULLA-BRITT ANDERSSON"
Signerade 2025-03-29 12:39:02 CET (+0100)

Alexander Silveira (AS)
a.silveirafranzen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDER SILVEIRA"
Signerade 2025-03-27 08:18:57 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542604314

Maria Nilsson (MN)
mammamaria1@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN MARIA NILSSON"
Signerade 2025-03-26 16:46:36 CET (+0100)

Håkan Herrström (HH)
hakan_herrstrom@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN HERRSTRÖM"
Signerade 2025-04-03 16:29:49 CEST (+0200)

Magdalena Wiedermann (MW)
magdalena.m.wiedermann@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGDALENA WIEDERMANN"
Signerade 2025-03-28 09:06:42 CET (+0100)

Anna-Greta Heinegård (AH)
wandegren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA-GRETA WANDEGREN HEINEGÅRD"
Signerade 2025-03-26 16:39:24 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Knutsbo i Lomma, org.nr. 746000-4786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Knutsbo i Lomma för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Knutsbo i Lomma för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Lomma

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Greta Heinegård
Av föreningen vald revisor

Magdalena Wiedermann
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542605844

Dokument

Digital signering Revisionsberättelse - HSB brf Knutsbo
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-03-26 14:28:23 CET (+0100) av Pontus
Ingvarsson (PI)
Färdigställt 2025-04-10 11:18:05 CEST (+0200)

Initierare

Pontus Ingvarsson (PI)
Riksbyggen
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

Signerare

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2025-04-10 11:18:05 CEST (+0200)

Anna-Greta Heinegård (AH)
wandegren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA-GRETA WANDEGREN HEINEGÅRD"
Signerade 2025-04-08 16:55:27 CEST (+0200)

Magdalena Wiedermann (MW)
magdalena.m.wiedermann@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGDALENA WIEDERMANN"
Signerade 2025-03-28 09:07:14 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542605844

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Lomma 2025-04-01

Verksamhetsberättelse 2024

HSB Brf Knutsbo i Lomma

Under det gångna året har vi åtgärdat/utfört nedanstående:

- Skyddsrummen är uppdaterade med ny utrustning enligt krav från MSB.
- Justering av balkongglas.
- 3 st personhissar och 3 st plattformshissar är installerade.
- Varm vattenläckage i 7A åtgärdat.
- Serviceavtal EP gäller samtliga maskiner i tvättstugor.
- OVK - vart sjätte år.
- Nya trädgårdsmöbler.

Planer för 2025:

- Åtgärda sättningar i balkong fundament västra sidan Slättängsgatan 21 .
- Laga skarvar i balkongpelare, hus 21 pilotfall.
- Nya brandsläckare.
- Hyra ut tomma lokaler.

I övrigt åtgärda endast akuta saker.

HSB Brf Knutsbo i Lomma

Styrelsen

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

HSB BRF Knutsbo i Lomma

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för HSB BRF Knutsbo i
Lomma i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

