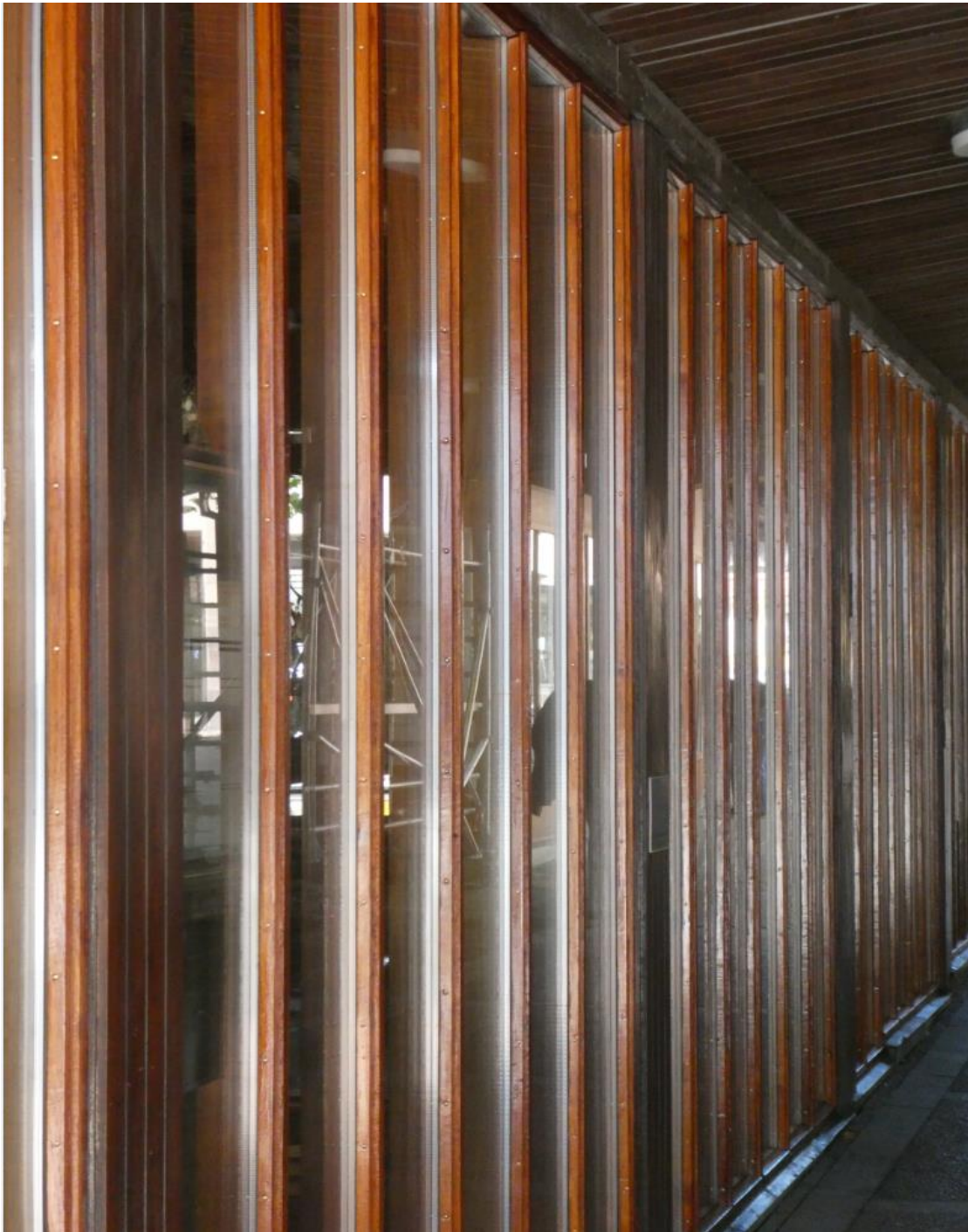




HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Knutsgården i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2055 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Carl Holmberg 1	1960-01-01	1960

Totalt 1 objekt

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Fastigheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Carl Holmberg 1, vars byggnad färdigställdes år 1960.

Fastigheten, som är centralt belägen mitt emot Centralstationen i Lund, innehåller ett flerbostadshus med bostäder, kontor, butiker och restauranger på Bangatan 8, Bytaregatan 7 och 9 samt Knut den Stores torg 1.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes ansvar utöver den vanliga hemförsäkringen, men inte verksamheterna. Dessa uppmanas själv införskaffa adekvat försäkring.

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. Man kan läsa mer om byggnaden och dess arkitekter i Föreningen Gamla Lunds årsbok 102-2020, sid 79 och sid 242.



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

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 21 st 2 rok, 24 st 3 rok, 3 st 4 rok, 15 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Åke Olson	Ordförande, vald till 2024
Kristina Bengtsson	Vice ordförande fram t o m 2023-05-31
Gunnar Bengtsson	Sekreterare, vald till 2025
Eva Blum	Sekreterare, vald till 2025
Zoltan Blum	Ledamot, vald till 2024
Lars Rosberg	Ledamot, vald till 2025
Mesut Erkan	Ledamot, vald till 2024
Magnus Andersson	Ledamot, utsedd av HSB Skåne

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande.

Firman har tecknats av Gunnar Bengtsson, Åke Olson, Zoltan Blum och Eva Blum.

Revisorer har varit: Ralph Ekberg med Susanne Arvidsson som suppleant, valda av föreningen. Auktoriserad revisor har varit Erik Mauritzson, Ernst & Young AB.

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

Ledamot till fullmäktige för HSB Skåne har fram till 1 juni varit Åke Olson med Kristina Bengtsson som suppleant samt efter 1 juni Mesut Erkan med Zoltan Blum som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma med anledning av antagande av nya stadgar hölls 2023-06-19. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. Stämman tog enhälligt det andra beslutet om nya föreningsstadgar.

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".

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. Medlemmar som så önskat har erhållit informationen analogt i sina brevlådor. Informationen är också tillgänglig på hemsidan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Underhållsplanen sträcker sig över 60 år och de planderade utgifterna fram t o m 2083 uppgår till ca 156 miljoner kronor i dagens penningvärde.

Underhåll

Fastighetsbesiktning och underhållsplan

Enligt föreningens stadgar ska fastighetsbesiktning ske årligen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under februari 2023. Denna besiktning låg sedan till grund för den underhållsplan som togs fram i samarbete med HSB Skåne och antogs av styrelsen. Underhållsplanen ajourføres löpande. Avsättningen till underhållsfonden brräknas till 439 000 kr för år 2024.

Följande större åtgärder har genomförts under senare tid:

2004	Installation av säkerhetsdörrar.
2011	Stambyte.
2011	Jordfelsbrytare.
2014	Underhåll av och teakdörrar plan 1.
2016	Underhåll av "vitmålade fönster" plan 1 och 2.
2016	Möblering av takterrass.
2016	Byte samt komplettering av "kramlor" dvs. sammanhållande element mellan ytterväggarnas två skalmurar, samtliga ytterväggar.
2018	Byte av fönster plan 3-5 inklusive fönsterbalkar.
2018	Renovering av kontoren på plan 1 och 2 samt kontorsingången, plan 1, Bytaregatan 9, Lunds kommun
2018	Systemlås för samtliga allmänna dörrar..
2019	Rensning kanaler, injustering ventilation, OVK;
2020	Byte av grindarna till gården
2020	Uppgraderat brandlarm.
2020	Översyn av krafttillförsel till hissarna.

2021	Reservbelysning i trapphusen
2021	Automatisk uppringning vid brandlarm
2021	Ny värmväxlare samt återvinning av värme i utluften
2021	Byte av balkonger mot gården
2022	Byte av balkonger mot gatan
2022	Lagning av socklar och källartrappor
2022	Översyn av elsäkerheten
2023	Målning av fönster och dörrar (av teak) plan 1
2023	Renovering av belysningen under skärmtaket
2023	Påbörjat målning av vitmålade fönster plan 1 och 2 vilket beräknas avslutas 2024

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

2024	Renovering av skärmtak
2024	Renovering av tvättstugor
2024	Påbörja översyn av äldre gjutjärnsrör plan 1
2024	Åtgärda läckage från takterrassen 1 D

Planerade genomförande tider för renoveringsprojekt senare än 2024 är för närvarande osäkra på grund kostnadsläget, men kommer att i stort följa den beslutade långsiktiga underhållsplanen, som är baserad på fastighetsbesiktningen 2023.

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

Leverantörer

Föreningen har avtal inom nedanstående arbetsområden:

- Snöröjning
- Trappstädning inkl städning av källare, tvättstugor mm
- Ekonomisk förvaltning inkl underhållsplanering samt lägenhets- och lokalöverlåtelse och förande av innehavsregister och register över pantbrev
- Teknisk förvaltning
- Hantering av mekaniska lås samt låssystem med taggar
- Serviceavtal hissar
- Myndighetsbesiktning hissar
- Serviceavtal tvättstugor
- Ventilation- och fläktanläggningar
- 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
- TV och internet

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

ANDRA VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Gränsdragningsfrågor

De flesta näringsidkare har själva gjort ombyggnader i sina lokaler sedan huset uppfördes. Dessa ombyggnader berör ibland sådant som är Bostadsrättsföreningens ansvar enligt stadgarna, såsom flyttade toaletter, ändringar av värme, ny ventilation/kyla eller ändringar i bärande konstruktioner. Dessa ombyggnader får ej ske utan föreningens medgivande. För att få tydlighet i ansvarsfördelningen både mellan Föreningen och den enskilde medlemmen och gentemot myndigheterna, har föreningen arbetat med att teckna avtal med varje enskild näringsidkare.

Fram till slutet av 2023 återstår att teckna avtal med fem näringsidkare som motsvarar ca 15 % av den sammantagna lokalytan (exklusive källaren).

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 anlät 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 under år 2023 resulterade i ett förlikningsavtal med entreprenören och en utdelning i konkursen på 995.933,54 kronor.

Vårt närområde

Vårt hus är beläget i centrala Lund vilket medför att vi får ta del av stadens utveckling på ett påtagligt sätt. Under året har stadens busslinjer lagts om vilket ökat trafiken på Bangatan. Stationshuset är för tillfället under renovering vilket beräknas pågå även under merparten av 2024. Godsmagasinet renoveras efter branden hösten 2023.

Planerna för omgestaltningen av gamla tingshuset bl a med en mycket hög byggnad är under skrivandes stund osäkra. Trafikverket studerar möjligheten av utbyggnad till fyra spår även på sträckan Högevall till Lund C. Hotell Lundia är föremål för en planerad ombyggnad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	22	79	212
Skuldsättning, kr/kvm	3 733	3 774	3 817
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 779	3 820	3 864
Räntekänslighet, %	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	154	131	147
Årsavgifter, kr/kvm	788	768	771
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	97	99
Totala intäkter, kr/kvm	919	779	771
Nettoomsättning, tkr	7 874	7 743	7 743
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 747	-1 087	389
Soliditet, %	48	48	49

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 103 693	0	0	1 103 693
Upplåtelseavgifter, kr	58 702	0	0	58 702
Uppskrivningsfond, kr	19 995 000	0	-645 000	19 350 000
Underhållsfond, kr	3 098 591	0	257 650	3 356 241
S:a bundet eget kapital, kr	24 255 986	0	-387 350	23 868 636
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 301 357	-1 087 137	387 350	14 601 570
Årets resultat, kr	-1 087 137	1 087 137	-1 747 088	-1 747 088
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 214 220	0	-1 359 738	12 854 482
S:a eget kapital, kr	38 470 206	0	-1 747 088	36 723 118

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 439 000 kr samt ianspråktagande skett med 181 350 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	14 214 220
Årets resultat, kr	-1 747 088
Reservation till underhållsfond, kr	-439 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	181 350
Minskning av uppskrivningsfond motsvarande avskrivning av uppskrivning	645 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 854 482

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 854 482
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 873 692	7 743 379
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 447 076	160 704
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 320 768	7 904 083
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 852 655	-4 876 817
Underhåll enligt plan	Not 5	-181 350	-30 618
Övriga externa kostnader	Not 6	-664 362	-1 475 966
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-428 094	-372 237
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 906 503	-1 858 903
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 032 964	-8 614 542
RÖRELSERESULTAT		-712 196	-710 460
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 369	42 384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 055 262	-419 061
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 034 893	-376 677
ÅRETS RESULTAT		-1 747 088	-1 087 137
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		-1 742 999	-1 087 137
Reservering till fond för yttre underhåll		-439 000	-440 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		181 350	30 618
Överföring till balanserat resultat		-2 000 649	-1 496 519

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	72 317 697	64 705 429
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	9 330 993
Summa materiella anläggningstillgångar		72 317 697	74 036 423
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		72 318 197	74 036 923
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 157	10 369
Kundfordringar		4 000	0
Avräkningskonto HSB		8 000	71 724
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	60 525	224 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	67 728	104 353
Summa kortfristiga fordringar		149 410	411 264
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 315 000	4 315 000
Summa kortfristiga placeringar		2 315 000	4 315 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	2 184 654	1 672 436
Summa kassa och bank		2 184 654	1 672 436
Summa omsättningstillgångar		4 649 064	6 398 700
SUMMA TILLGÅNGAR		76 967 262	80 435 623

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 103 693	1 103 693
Upplåtelseavgifter		58 702	58 702
Uppskrivningsfond		19 350 000	19 995 000
Fond för yttre underhåll		3 356 241	3 098 591
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>23 868 636</u>	<u>24 255 986</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 601 570	15 301 357
Årets resultat		-1 747 088	-1 087 137
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>12 854 482</u>	<u>14 214 220</u>
Summa eget kapital		<u>36 723 118</u>	<u>38 470 207</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>5 990 000</u>	<u>15 690 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 990 000</u>	<u>15 690 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	31 885 000	22 600 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	856 603	874 518
Leverantörsskulder		206 217	1 646 354
Aktuell skatteskuld	Not 18	110 428	81 956
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	295 293	136 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	900 602	935 811
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>34 254 143</u>	<u>26 275 416</u>
Summa skulder		<u>40 244 143</u>	<u>41 965 416</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 967 262</u>	<u>80 435 623</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-712 196	-710 460
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 906 503	1 858 903
	<u>1 194 307</u>	<u>1 148 443</u>
Erhållen ränta	13 191	47 509
Erlagd ränta	-984 643	-349 021
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>222 856</u>	<u>846 931</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	205 307	-96 482
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 356 892	323 895
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-928 729</u>	<u>1 074 345</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-187 778	-4 924 064
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-187 778</u>	<u>-4 924 064</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-435 000	-435 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-435 000</u>	<u>-435 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-1 551 507</u>	<u>-4 284 719</u>
Likvida medel vid årets början	5 744 160	10 028 879
Likvida medel vid årets slut	4 192 654	5 744 160
	<u>-1 551 507</u>	<u>-4 284 719</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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
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.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 408 932	3 342 048
Årsavgifter lokaler	4 484 292	4 354 819
Årsavgiftsbortfall lokaler	-84 696	-41 514
Hysesintäkt lokaler	28 128	26 376
Hysesintäkt garage och bilplatser	18 000	43 250
Konsumtionsavgift el	-1 000	0
Övriga intäkter i verksamheten	450	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 586	16 150
Övriga fakturerade kostnader	4 000	2 250
	7 873 692	7 743 379
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	118 876	0
Övrigt: främst inbetalningar från förlikning Henda /Dahen	1 328 200	160 704
	1 447 076	160 704
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-3 193 124	-1 617 823
El	-453 855	-290 891
Uppvärmning	-851 783	-782 612
Vatten	-261 645	-253 924
Renhållning	-265 224	-230 193
Bevakningskostnader	-5 613	-5 542
TV, bredband, iptelefoni	-158 371	-161 109
Serviceavtal	-191 251	-94 587
Hissar serviceavtal & besiktning	-45 164	-66 164
Förvaltningskostnader	-583 666	-487 176
Försäkringar	-78 020	-72 985
Fastighetsskatt	-720 709	-715 039
Övriga driftskostnader	-44 230	-98 773
	-6 852 655	-4 876 817
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-51 797	-30 618
Underhåll övrigt	-129 553	0
	-181 350	-30 618
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-35 067	-30 000
Övriga förvaltningskostnader	-25 673	-17 232
Kostnader överlåtelse och panter	-25 508	-22 898
Föreningsverksamhet	0	-457
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 698	-8 345
Konsulter	-463 170	-1 230 936
Förbrukningsinventarier	0	-49 470
Medlemsavgifter HSB	-38 500	-38 500
Stämma och styrelse	-37 701	-41 911
Arrende, hyra, leasing	-34 044	-36 217
	-664 362	-1 475 966

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-272 409	-243 528
Vicevärdsarvode	-42 852	-42 852
Övriga arvoden	-42 300	-27 880
Övriga personalkostnader	-6 000	-3 000
Revisionsarvode	-12 384	-5 683
Sociala avgifter	-52 149	-49 294
	-428 094	-372 237
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 906 503	-1 858 903
	-1 906 503	-1 858 903

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 398 376	63 805 306
Omklassificering	0	969 184
Årets investering byggnader: balkongrenovering	9 518 771	3 954 880
Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 917 147	69 729 370

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-15 687 947	-14 474 044
Årets avskrivningar byggnader	-1 261 503	-1 213 903
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 949 450	-15 687 947
Ingående uppskrivningar	53 000 000	53 000 000
Utgående ackumulerade avskrivningar utöver plan	53 000 000	53 000 000
Ingående avskrivningar på uppskrivning av byggnader	-33 005 000	-32 360 000
Uppskrivning byggnader	-645 000	-645 000
	-33 650 000	-33 005 000
Avskrivning på uppskrivning av byggnader	-33 650 000	-33 005 000
Uppskrivning byggnader	53 000 000	53 000 000

Utgående redovisat värde**72 317 697** **74 036 423**

Redovisade värden byggnader

71 317 697 73 036 423

Redovisade värden mark

1 000 000 1 000 000

Fastighetsbeteckning:

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

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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	9 330 993	8 361 810
Årets Investering	0	969 183
Omklassificering till Byggnader och mark	-9 330 993	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	9 330 993

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	60 525	59 423
Övriga kortfristiga fordringar	0	165 394
	60 525	224 817

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	19 833	18 521
Förutbetalad kabel-TV och bredband	37 614	37 356
Upplupna ränteintäkter	7 178	4 089
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 103	44 387
	67 728	104 353

	Räntesats	Konv.datum		
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-27	2 000 000	4 000 000
Egna bostadsrätter			315 000	315 000
			2 315 000	4 315 000

Not 15 BANK				
Handelsbanken			163 377	164 927
Sparbanken Skåne transaktionskonto			2 021 277	1 507 509
			2 184 654	1 672 436

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
SEB		0,87%	2025-01-28	5 990 000	0
Sparbanken Skåne AB		0,95%	2024-04-30	5 535 000	135 000
Stadshypotek AB		0,55%	2024-04-30	9 500 000	250 000
Stadshypotek AB		4,85%	2024-02-02	16 850 000	80 000
				37 875 000	465 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 990 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
Lån som ska konverteras inom ett år 31 885 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **31 885 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,57%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 860 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 35 550 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde			874 518	891 437
Uttag			-17 915	-16 919
			856 603	874 518

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld			110 428	81 956
			110 428	81 956

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	141 352	0
Personalens källskatt	49 194	37 251
Arbetsgivaravgifter	22 844	20 329
Övriga kortfristiga skulder	81 903	79 197
	295 293	136 777
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	173 113	118 612
Upplupna räntekostnader	180 175	109 556
Upplupen revision	33 000	30 494
Förutbetalda årsavgifter och hyror	514 314	664 725
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 424
	900 602	935 811

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Åke Olson

.....
Gunnar Bengtsson

.....
Eva Blum

.....
Zoltan Blum

.....
Mesut Erkan

.....
Lars Rosberg

.....
Magnus Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ralph Ekberg
Revisor vald av föreningsstämman

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund, org.nr 745000-2055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund för år 2023.

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 2023 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 revisionsred 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 revisorsred 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionssed 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund för år 2023 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi som auktoriserade revisorer är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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
- 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 de auktoriserade revisorerna 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 de auktoriserade revisorernas 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.

Lund, den dagen som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ralph Ekberg
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Knutsgården i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅKE OLSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 14:30:18



ZOLTAN BLUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 14:40:07



LARS ROSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 16:21:30



MAGNUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 14:32:20



GUNNAR BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:09:49



MESUT ERKAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 14:49:01



EVA BLUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 14:39:55



RALPH EKBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:05:11



ERIK MAURITZSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:11:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Knutsgården i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RALPH EKBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:10:59



ERIK MAURITZSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:10:50



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.