



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

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 särskild hänsyn bör tas till byggnadens fasader mot omvärlden och att förfulande ingrepp bör undvikas. 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, 23 st 2 rok, 22 st 3 rok, 3 st 4 rok, 15 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Åke Olson	Ordförande, vald till 2026
Gunnar Bengtsson	Sekreterare, vald till 2025
Eva Blum	Sekreterare, vald till 2025
Zoltan Blum	Ledamot, vald till 2026
Lennart Lindeberg	Ledamot, vald till 2025
Mesut Erkan	Ledamot, vald till 2026
Magnus Andersson	Ledamot, utsedd av HSB Skåne
Lars Rosberg	Adjungerad medlem av styrelsen

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Gunnar Bengtsson, Eva Blum och Lennart Lindeberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Bengtsson, Åke Olson, Lennart Lindeberg och Eva Blum.

Revisorer har varit Ralph Ekberg med Susanne Arvidsson som suppleant, valda av föreningsstämman samt av HSB Skåne utsedd revisor.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Förvaltning

Teknisk förvaltning har skötts av VFB. Snöröjningen har handhåfts av Grönby bemanning.

Gården och trädgården har skötts av VFB. 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.

Från och med december 2024 har information till medlemmarna skett endast via hemsidan. Medlemmar som så önskat har dock fortsatt erhållit information analogt i sina brevlådor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 planerade utgifterna fram t o m 2084 uppgår till ca 156 miljoner kronor i dagens penningvärde.

Underhåll**Fastighetsbesiktning och underhållsplan**

Enligt föreningens stadgar ska fastighetsbesiktning ske årligen. Stadageenlig fastighetsbesiktning utfördes under maj 2024. Denna besiktning låg sedan till grund för den underhållsplan som togs fram i samarbete med HSB Skåne och antogs av styrelsen. Underhållsplanen ajourförs löpande. Avsättningen till underhållsfonden beräknas till 407 000 kr för år 2025.

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 "vitmalade 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 värmeväxlare samt återvinning av värme i utluften

2021	Byte av balkonger mot gården
2022	Byte av balkonger mot gatan
2022	Lagning av socklar och källartrappor
2022	Översyn av elsäkerheten
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
2024	Påbörjat säkring av fogar mellan fönsterkarm och tegelvägg

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

2025	Renovering av skärmtak
2025	Fortsatt säkra fogar mellan fönsterkarm och tegelvägg
2025	Påbörja utbyte av äldre gjutjärnsrör plan 1
2025	Genomgång av gjutjärnsrör plan -1
2025	Åtgärda läckage från takterrassen 1 D
2025	Installation av elbilladdare

Planerade genomförandetider för renoveringsprojekt senare än 2025 är för närvarande osäkra på grund kostnadsläget, men kommer att i stort följa den beslutade långsiktiga underhållsplanen, som är baserad på fastighetsbesiktningen 2024.

- Skyfallssäkra gården och översyn av sopstationen
- Byte elstammar
- Översyn av styrsystemen för hissarna samt uppgradering av säkerheten
- Byte av fläktar lokaler
- Relining av avlopp 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
- 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 inte 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 2025 återstår att teckna avtal med tre näringsidkare som motsvarar ca 10 % av den sammantagna lokalytan (exklusive källaren).

Efterarbete fönsterbytet

Efter fönsterbytet kvarstår behov av att säkra skarven mellan fönsterkarm och tegelvägg. Kostnad för detta täcks delvis av uppgörelsen med konkursboet efter Henda Bygg och kommer att avslutas 2025.

Vårt närområde

Huset är beläget i centrala Lund vilket medför att de boende får ta del av stadens utveckling på ett påtagligt sätt. En framtida höghastighetsbana har lagts på is men kommunen flaggar upp att man påbörjar planeringen för ett nytt stationshus vid Tullhuset. Fehmarnbält-förbindelsen beräknas stå klar 2029 vilket bedöms avsevärt öka järnvägstrafiken. Hur behovet av ökad kapacitet förbi Lund ska lösas har inte klarlagts.

Vad som kommer att hända med gamla tingshuset är i skrivandes stund oklart. Hotell Lundia är föremål för en planerad ombyggnad. Kommunen har antytt att en mindre uppfräschning av Knut den Stores Torg är på väg.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 159 och under året har det tillkommit 23 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	172	-89	79	212
Skuldsättning, kr/kvm	3 678	3 733	3 774	3 817
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 723	3 779	3 820	3 864
Räntekänslighet, %	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	152	154	131	147
Årsavgifter, kr/kvm	819	788	768	771
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	85	97	99
Totala intäkter, kr/kvm	830	919	779	771
Nettoomsättning, tkr	8 273	7 874	7 743	7 743
Resultat efter finansiella poster, tkr	-436	-1 747	-1 087	389
Soliditet, %	48	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, kr/kvm: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta respektive kvadratmeter bostadsrättslokalyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Årsavgiften för bostadsrätter uppgår till 656 kr/kvm och för bostadsrättslokaler till 1 021 kr/kvm.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora underhållskostnader för föreningens fastighet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 707 972 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 172 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5% från och med 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida underhållsåtgärder.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	19 350 000	0	-645 000	18 705 000
Underhållsfond, kr	3 356 241	0	205 247	3 561 488
S:a bundet eget kapital, kr	23 868 636	0	-439 753	23 428 883
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 601 570	-1 747 088	439 753	13 294 235
Årets resultat, kr	-1 747 088	1 747 088	-435 568	-435 568
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 854 482	0	4 185	12 858 667
S:a eget kapital, kr	36 723 118	0	-435 568	36 287 550

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 407 000 kr samt ianspråktagande skett med 201 753 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	12 854 482
Årets resultat, kr	-435 568
Reservation till underhållsfond, kr	-407 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	201 753
Minskning av uppskrivningsfond motsvarande avskrivning av uppskrivning	645 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 858 667

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 858 667
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 272 751	7 873 688
Övriga rörelseintäkter	Not 3	181 594	1 447 076
Summa Rörelseintäkter		8 454 345	9 320 764
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 887 266	-7 032 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-520 951	-665 392
Personalkostnader	Not 6	-369 462	-428 094
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 990 823	-1 906 503
Summa Rörelsekostnader		-7 768 502	-10 032 960
Rörelseresultat		685 843	-712 196
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77 621	20 369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 199 032	-1 055 262
Summa Finansiella poster		-1 121 411	-1 034 893
Resultat efter finansiella poster		-435 568	-1 747 088
Resultat före skatt		-435 568	-1 747 088
Årets resultat		-435 568	-1 747 088

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	72 856 522	72 317 697
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		72 856 522	72 317 697
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		72 857 022	72 318 197

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 157	13 157
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	121 899	68 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	83 245	67 728
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		218 301	149 410
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 315 000	2 315 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 315 000	2 315 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	884 463	2 184 654
<i>Summa Kassa och bank</i>		884 463	2 184 654
Summa Omsättningstillgångar		3 417 764	4 649 064
Summa Tillgångar		76 274 786	76 967 262

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 162 395	1 162 395
Uppskrivningsfond	18 705 000	19 350 000
Fond för yttre underhåll	3 561 488	3 356 241
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	23 428 883	23 868 636

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 294 235	14 601 570
Årets resultat	-435 568	-1 747 088
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	12 858 667	12 854 482

Summa Eget kapital

36 287 551 36 723 118

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	31 123 750	5 990 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		31 123 750	5 990 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 350 000	31 885 000
Leverantörsskulder		436 408	206 217
Skatteskulder	Not 15	31 192	110 428
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 078 034	1 151 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	967 851	900 602
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 863 485	34 254 143

Summa Skulder

39 987 235 40 244 143

Summa Eget kapital och skulder

76 274 786 76 967 262

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 685 843 -712 196

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 990 823 1 906 503

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 990 823 1 906 503

Erhållen ränta 77 799 13 191

Erlagd ränta -1 273 385 -984 643

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 481 080 222 856

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 8 197 205 307

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 218 695 -1 356 892

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

226 892 -1 151 585

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 707 972 -928 729

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 529 648 -187 778

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 529 648 -187 778

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -401 250 -435 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-401 250 -435 000

Årets kassaflöde

-1 222 926 -1 551 507

Likvida medel vid årets början

4 192 654 5 744 161

Likvida medel vid årets slut

2 969 729 4 192 654

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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: 15-120 år
Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 579 416	3 408 932
	Årsavgifter lokaler	4 664 016	4 484 292
	Hyror lokaler	49 332	48 360
	Hyror garage och parkeringsplatser	16 500	18 000
	Hyror förbrukningsbaserad	0	-1 000
	Övriga primära intäkter	28 179	20 032
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 337 443	7 978 616
	Avgiftsbortfall	-44 460	-84 696
	Hysesbortfall	-20 232	-20 232
	<i>Summa</i>	-64 692	-104 928
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 272 751	7 873 688

I årsavgiften ingår el, värme vatten och förvaltningskostnader.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	29 335	0
	Övriga sekundära intäkter	152 259	1 447 076
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	181 594	1 447 076

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-451 911	-570 709
	Snö och halk-bekämpning	-40 583	-34 730
	Reparationer	-1 219 885	-3 193 124
	Planerat underhåll	-201 753	-181 350
	El	-343 617	-453 855
	Uppvärmning	-915 253	-851 783
	Vatten	-291 845	-261 645
	Sophämtning	-203 036	-265 224
	Fastighetsförsäkring	-84 872	-78 020
	Kabel-TV och bredband	-159 029	-158 371
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-724 030	-720 709
	Förvaltningsavtalskostnader	-212 204	-214 642
	Övriga driftkostnader	-39 247	-48 809
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 887 266	-7 032 971

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-28 941	-34 044
	Administrationskostnader	-113 206	-207 756
	Extern revision	-35 000	-35 067
	Konsultkostnader	-242 786	-286 654
	Medlemsavgifter	-38 500	-38 500
	Föreningsverksamhet	-41 503	-41 251
	Övriga förvaltningskostnader	-21 014	-22 119
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-520 951	-665 392
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-263 375	-272 409
	Revisionsarvode	-6 192	-12 384
	Övriga arvoden	-54 192	-85 152
	Löner och övriga ersättningar	0	-6 000
	Sociala avgifter	-44 485	-52 149
	Övriga personalkostnader	-1 219	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-369 462	-428 094
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 345 823	-1 261 503
	Avskrivning uppskrivningsfond	-645 000	-645 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 990 823	-1 906 503

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 917 147	59 398 376
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
	Årets investeringar	2 529 648	9 518 771
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	72 446 795	69 917 147
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 949 450	-15 687 947
	Årets avskrivningar	-1 345 823	-1 261 503
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 295 273	-16 949 450
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	53 000 000	53 000 000
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	0	0
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	53 000 000	53 000 000
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-33 650 000	-33 005 000
	Årets nedskrivningar	-645 000	-645 000
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-34 295 000	-33 650 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	72 856 522	72 317 697
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	90 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	20 200 000	20 200 000
	<i>Summa</i>	216 200 000	216 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 570 000	44 570 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	44 570 000	44 570 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	85 266	8 000
	Övriga fordringar	36 633	60 525
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	121 899	68 525
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	21 680	19 833
	Upplupna ränteintäkter	7 000	7 178
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 565	40 717
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	83 245	67 728
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 000 000	2 000 000
	Bostadsrätter	315 000	315 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 315 000	2 315 000
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	722 636	2 021 277
	Bankkonto 9	161 827	163 377
	<i>Summa Kassa och bank</i>	884 463	2 184 654

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	0,87%	2025-01-28	5 990 000	0
SEB	2,5%	2026-09-28	5 413 750	80 000
Stadshypotek AB	3,74%	2027-04-30	9 300 000	200 000
Stadshypotek AB	2,8%	2027-07-30	16 770 000	80 000
			37 473 750	360 000
Långfristig del			31 123 750	
Nästa års amortering av långfristig skuld			360 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 990 000	
Kortfristig del			6 350 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			360 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 440 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,68%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Skatteskulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	31 192	110 428
<i>Summa Skatteskulder</i>	31 192	110 428

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	68 000	68 000
Momsskuld	107 467	141 352
Källskatt	57 765	72 038
Inre fond	818 293	856 603
Övriga kortfristiga skulder	26 509	13 903
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 078 034	1 151 896

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	590 822	514 314
Upplupna räntekostnader	105 822	180 175
Övriga upplupna kostnader	271 207	206 113
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	967 851	900 602

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf i Knutsgården i Lund 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 i Knutsgården i Lund 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 revisionssed 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 provar 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

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ralph Ekberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-28 kl. 08:24:01



ZOLTAN BLUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:17:44



MAGNUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:38:17



GUNNAR BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:02:56



LENNART LINDEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 17:07:05



MESUT ERKAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:52:44



EVA BLUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:27:53



RALPH EKBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:42:03



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:28:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-28 kl. 11:44:02



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:19:54



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.