

Årsredovisning 2024

Brf Knuts Park



Årsredovisning

för

Brf Knuts park

Org.nr. 769617-3991

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter av årsredovisning	14



Styrelsen för Brf Knuts park upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-26 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktioner

Ordinarie ledamöter	Vald t.om. föreningsstämman
---------------------	-----------------------------

Olof Söderberg - Ordförande	2025
-----------------------------	------

Didrik Persson - Ledamot	2025
--------------------------	------

Filip Hedén - Ledamot	2025
-----------------------	------

Nora Juhlin - Ledamot	2025
-----------------------	------

Love Stalfors - Ledamot	2025
-------------------------	------

Ordinarie revisorer

Monika Månsson	Föreningsrevisor
----------------	------------------

Valberedning

Emma Olsson & Sara Nilsson

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

Väsentliga händelser under året

Utöver de löpande arbetet i föreningen har styrelsen under verksamhetsåret 2024 påbörjat en renovering av fastighetens fönster. Arbeta kommer att pågå under ett par år. Vi har även sett över elen i huset och börjat koppla bort/uppdatera gamla kablar. I början av sommaren meddelade kioskens tidigare hyresgäst att hon ville flytta ut och i augusti skrev vi kontrakt med floristen Anna-Hanna Rosen. Vidare har vi i styrelsen tagit in offerter för både relining och en ny teknisk förvaltare. Vi skrev under hösten kontrakt med Wasabi Fastighetsförvaltning som vid årsskiftet tog över den tekniska förvaltningen efter Bredablick. Gällande reliningen är planen att under 2025 genomföra arbetet. Vi har även, med hjälp av föreningens vindsgrupp, fortsatt att utreda huruvida föreningen har möjlighet att bygga om råvinden till etagelägenheter.

Av föreningens lån löpte två lån à 2 378 075 respektive 556 325 kr ut under 2024. P.g.a. det rådande ränteläget valde vi att inte binda lånen utan använda oss av rörlig ränta. Styrelsen plan är att binda lånen när ränteläget är till större fördel för föreningen. Efter det årliga budgetmötet i november bestämde styrelsen att höja avgifterna med 5 procent till 2025. Höjningen skapar ytterligare stabilitet i föreningen utan att innebära en för drastisk ökning av månadskonstanen för föreningens medlemmar.

Föreningen har under år hållit ordinarie föreningsstämma 30 maj 2024. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen höjde årsavgiften med 5 % 2025-01-01.

Föreningen upprättade en underhållsplan 2023-02-24 genom Raksystem qb3 projekt AB, avsättning till underhållsfond görs årligen med 437 810 kr, vilket motsvarar 228 kr/kvm.

Under 2024 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid årets utgång hade föreningen 54 medlemmar.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Alen 2 & Alen 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 44 lägenheter och 1 lokal.

Byggnaden är uppförd 1936. Fastigheternas adresser är S:t Knuts väg 8-10 A-B och Disponentgatan 16.

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet, 6 parkeringsplatser och 1 lokal med hyresrätt.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok: 31 st

2 rok: 13 st

Total bostadsarea: 1 917 kvm

- varav bostadsrättsarea: 1 879 kvm

- varav hyresrättsarea: 38 kvm

Total lokalarea: 45 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 929 346	1 731 250	1 793 404	1 737 476
Resultat efter finansiella poster	-611 155	-423 755	-248 929	-226 978
Balansomslutning	37 941 611	38 504 746	38 821 317	39 146 676
Soliditet (%)	63,00	64,00	64,00	64,00
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	917	837	756	743
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	84	82	79	80
Sparande per kvm	177	92	216	170
Energikostnad (kr/kvm)	294	296	269	48
Driftskostnad (kr/kvm)*	505	571	476	484
Ränta (kr/kvm)*	149	160	85	64
Skuldsättning per kvm	6 868	6 868	6 868	6 873
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 172	7 172	7 172	7 177
Räntekänslighet (%)	8	9	9	10

Kommentar flerårsöversikt

Energikostnad: Anger total kostnad för el, värme samt VA dividerat med total area.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Sparande per kvm: Årets resultat + utförda avskrivningar + kostnadsfört underhåll dividerat med total area.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter som föreningens intäkter genererar som i framtiden kan användas till underhållsåtgärder. Nyckeltalet sätts i relation till föreningens behov av att spara.



Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder dividerat med total yta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder dividerat med årsavgiften.

Nyckeltalet visar hur föreningens årsavgifter påverkas av en räntehöjning på en procent på föreningens totala skuld.

Soliditet: Anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutningen.

*Driftskostnad per kvm samt ränta per kvm har total area som beräkningsgrund

Upplysning om negativt resultat

Summa av avskrivningar och investeringar överstiger det negativa resultatet. Således var kassaflödet för föreningen positivt och det negativa resultatet påverkar inte föreningens drift.

Förändringar i eget kapital (EK)

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 880 400	1 773 563	556 379	-3 289 881	-423 755	24 496 706
F.g års avsättning till underhållsfond	0	0	437 810	-437 810	0	-437 810
Balanseras i ny räkning	0	0	0	-423 755	423 755	0
Årets resultat	0	0	0	0	-611 155	-611 155
Belopp vid årets utgång	25 880 400	1 773 563	994 189	-4 151 446	-611 155	23 885 551

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 151 446
Årets resultat	-611 155
Summa	-4 762 601

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Årets avsättning till underhållsfond	-437 810
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	338 751
Balanseras i ny räkning	-4 861 660

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter & hyror	2	1 929 346	1 731 250
Övriga rörelseintäkter	3	114 485	191 451
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		2 043 831	1 922 701
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4, 5, 6	-1 426 161	-1 171 866
Övriga externa kostnader	7	-206 381	-143 852
Personalkostnader	8	-111 459	-113 741
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-619 450	-603 839
Summa rörelsens kostnader		-2 363 451	-2 033 299
Rörelseresultat		-319 619	-110 598
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		396	213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 932	-313 370
Summa resultat från finansiella poster		-291 536	-313 157
Resultat efter finansiella poster		-611 155	-423 755
Resultat före skatt		-611 155	-423 755
Årets resultat		-611 155	-423 755

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	36 947 419	37 557 987
Inventarier, verktyg och installationer	10	62 466	71 348
Summa materiella anläggningstillgångar		37 009 885	37 629 335
Summa anläggningstillgångar		37 009 885	37 629 335
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20 565	21 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 457	82 340
Summa kortfristiga fordringar		46 022	104 319
Kassa och bank			
Kassa och bank		885 705	771 092
Summa kassa och bank		885 705	771 092
Summa omsättningstillgångar		931 726	875 411
SUMMA TILLGÅNGAR		37 941 611	38 504 746

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 880 400	25 880 400
Upplåtelseavgifter		1 773 563	1 773 563
Fond för yttre underhåll		994 189	556 379
Summa bundet eget kapital		28 648 152	28 210 342
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 151 446	-3 289 881
Årets resultat		-611 155	-423 755
Summa fritt eget kapital		-4 762 601	-3 713 636
Summa eget kapital		23 885 551	24 496 706
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	7 373 483	10 541 527
Summa långfristiga skulder		7 373 483	10 541 527
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	6 102 444	2 934 400
Förskott från kunder		14 166	14 166
Leverantörsskulder		157 120	149 210
Aktuella skatteskulder		7 558	9 774
Övriga skulder		48 374	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		352 915	358 962
Summa kortfristiga skulder		6 682 577	3 466 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 941 611	38 504 746

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-319 619	-110 598
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		619 450	603 839
Erhållen ränta		396	213
Erlagd ränta		-291 932	-313 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		8 295	180 084
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning kundfordringar		0	7 356
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		58 297	-30 151
Ökning/minskning av rörelsefordringar		58 297	-22 795
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		7 910	59 693
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		40 111	47 491
Ökning/minskning av rörelseskulder		48 021	107 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten		114 613	264 473
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		0	-351 250
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-351 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-351 250
Årets kassaflöde		114 613	-86 777
Likvida medel vid årets början		771 092	857 869
Likvida medel vid årets slut		885 705	771 092

Noter

Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	År
Byggnader	
Byggnader	20 - 100
Inventarier, verktyg och installationer	
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Not 2 – Årsavgifter & hyror

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 723 212	1 574 140
Hyror bostäder	56 767	57 827
Hyror lokaler	106 950	61 970
Hyror P-platser	42 417	40 313
Summa	1 929 346	1 731 250

Not 3 – Övriga rörelseintäkter

	2024-12-31	2023-12-31
TV & Bredband	77 400	134 156
Debiterad fastighetsskatt	5 990	6 489
Övriga förvaltningsintäkter	31 095	31 484
Erhållna bidrag	0	19 321
Summa	114 485	191 451

Not 4 – Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	79 340	77 495
Teknisk förvaltning	62 452	60 152
Städning	54 221	50 402
Snöröjning	31 307	47 975
Serviceavtal	8 815	5 031
Förbrukningsmaterial	555	35 219
Övrigt köpta tjänster	4 800	22 026
El	63 862	72 845
Uppvärmning	358 869	365 338
Vatten & avlopp	153 896	142 700
Avfallshantering	41 447	53 850
Försäkringar	37 093	33 450
Systematiskt brandskyddsarbete	0	26 416
Kabel-TV	16 034	60 524
Internet	78 540	67 019
Summa	991 231	1 120 442

Not 5 – Reparationer

	2024-12-31	2023-12-31
Lokaler	19 281	8 378
Bostäder	4 756	3 710
Gemensamma utrymme	72 143	39 336
Summa	96 180	51 424

Not 6 – Planerat underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Gemensamma utrymme	338 751	0
Summa	338 751	0

Not 7 – Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	67 500	67 500
Övriga förvaltningskostnader	0	6 540
Bankkostnader	3 752	3 129
IT-tjänster	865	979
Revisor	1 500	0
Förbrukningsmaterial	7 801	0
Övriga externa tjänster	120 963	60 719
Övriga externa kostnader	3 999	4 985
Summa	206 830	143 852

Not 8 – Personalkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode	85 950	85 048
Föreningsrevisor	0	1 500
Sociala avgifter	25 509	27 193
Summa	111 459	113 741

Not 9 – Byggnader och mark

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 444 432	43 093 182
Förändringar av anskaffningsvärden		
Årets anskaffningar	0	351 250
Utgående anskaffningsvärden	43 444 432	43 444 432
Ingående avskrivningar	-5 886 445	-5 291 488
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-610 568	-594 957
Utgående avskrivningar	-6 497 013	-5 886 445
Redovisat värde	36 947 419	37 557 987

Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Varav bokfört värde mark uppgår till: 6 831 000

Not 10 – Inventarier, verktyg och installationer

Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 246	133 246
Utgående anskaffningsvärden	133 246	133 246
Ingående avskrivningar	-61 898	-53 016
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-8 882	-8 882
Utgående avskrivningar	-70 780	-61 898
Redovisat värde	62 466	71 348

Not 11 – Fastighetslån

Låneinstitut	Bundet till	Räntesats (%)	Belopp
Skandinaviska enskilda banken	2025-05-28	3,02	2 378 075
Skandinaviska enskilda banken	2025-09-28	3,10	556 325
Skandinaviska enskilda banken	2025-12-28	1,14	3 168 044
Skandinaviska enskilda banken	2026-03-28	3,89	1 867 904
Skandinaviska enskilda banken	2026-06-28	4,17	3 079 768
Skandinaviska enskilda banken	2027-07-28	4,42	2 425 811
			13 475 927

Not 12 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar			
Typ av skuld eller avsättning	Typ av säkerhet	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	14 701 200	14 701 200

Underskrifter av årsredovisning

Olof Söderberg

Didrik Persson

Datum som framgår av elektroniska underskrifter. Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Styrelseledamot

Love Stalfors

Nora Juhlin

Datum som framgår av elektroniska underskrifter. Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Styrelseledamot

Filip Hedén

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-05-12

Monika Månsson

Lekmannarevisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546490634

Dokument

Årsredovisning Brf Knuts park 2024
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-05-12 11:26:48 CEST (+0200) av Ken
Åström (KÅ)
Färdigställt 2025-05-13 09:08:13 CEST (+0200)

Initierare

Ken Åström (KÅ)
Kensulting AB
ken.astrom@kensulting.se

Signerare

Nora Juhlin (NJ)
Brf Knuts Park



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NORA JUHLIN"
Signerade 2025-05-12 19:05:00 CEST (+0200)

Olof Söderberg (OS)
Brf Knuts Park



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OLOF SÖDERBERG"
Signerade 2025-05-12 14:07:13 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546490634

Filip Hedén (FH)
Brf Knuts Park



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FILIP HEDÉN"
Signerade 2025-05-12 14:36:10 CEST (+0200)

Love Stalfors (LS)
Brf Knuts Park



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOVE STALFORS"
Signerade 2025-05-12 13:37:08 CEST (+0200)

Didrik Persson (DP)
Brf Knuts Park



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Didrik Persson"
Signerade 2025-05-12 20:57:35 CEST (+0200)

Monika Månsson (MM)
Brf Knuts Park



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bodil Monika Månsson"
Signerade 2025-05-13 09:08:13 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Knuts Park

Org.nr 769617-3991

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Knuts Park för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ort: Malmö

Datum enligt digital signeringslogg.

Monika Månsson

Föreningsvald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546493800

Dokument

0. Revisionsberättelse 2024 Brf Knuts Park

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-05-12 11:32:54 CEST (+0200) av Ken

Åström (KÅ)

Färdigställt 2025-05-12 13:01:36 CEST (+0200)

Initierare

Ken Åström (KÅ)

Kensulting AB

ken.astrom@kensulting.se

Signerare

Monika Månsson (MM)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Bodil Monika Månsson"

Signerade 2025-05-12 13:01:36 CEST (+0200)

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





forvaltning@kensulting.se | [Kensulting.se](https://kensulting.se)