



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund

Org nr 745000-2055



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Knutsgården i Lund (745000-2055) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 58:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 augusti 1958, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 31 januari 1966. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

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 Knut den Stores torg 1.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

Rok	Antal	Yta m ²
1	18	512
2	21	1 176
3	24	1 716
4	3	330
5	15	1 724
	81	5 457

Fastigheten inrymmer också lokaler om totalt 3 558 kvm på byggnadens första och andra plan. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. I källaren finns förrådslokaler om sammanlagt 1 008 kvm (ursprungligen 1 143 kvm). Merparten av dessa lokaler är upplåtna med bostadsrätt.



Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2018, varvid 39 röstberättigade medlemmar deltog. Här genomfördes röstning om stadgeändringar varvid HSB normalstadgar 2011, version 5, antogs med ytterligare kompletteringar som krävde en extra föreningsstämma som hölls den 24 september 2018, varvid 28 röstberättigade medlemmar deltog. Här genomfördes åter röstning om stadgeändringar varvid HSB normalstadgar 2011, version 5, antogs med föreslagna kompletteringar.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden under året varav två per capsulam

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Åke Olson	ordförande
Ulrika Lindmark	vice ordförande
Gunnar Bengtsson	sekreterare
Mesut Erkan	styrelseledamot
Gösta Ericson	styrelseledamot från och med 2018-05-21
Martin Oltegen	styrelseledamot från och med 2018-05-21
Andreas Jepson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Revisorer

Förtroendevald revisor har varit Ralph Ekberg med Hares Mawlayi som suppleant. Auktoriserad revisor har varit Klara Kristoffersson, Ernst & Young AB.

Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Ledamot till fullmäktige för HSB Skåne har varit Åke Olson med Gunnar Bengtsson som suppleant.

Valberedning

Vid föreningsstämman 2014 valdes Ralph Ekberg, Kerstin Jönsson och Mats Johansson som valberedning med Ralph Ekberg som sammankallande.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två i förening. Firmatecknare har under hela året varit Åke Olson, Ulrika Lindmark och Gunnar Bengtsson samt från konstituerande styrelsesammanträde Martin Oltegen.

Senior Advisors

Ralph Ekberg, Christina Gyland och Olof Åshuvud har fungerat som Senior Advisors för att ge styrelsen råd och vägledning i särskilt svåra frågor. Gruppen Senior Advisors valde under året att utöka gruppen med Herman Olsson. Christina Gyland avgick efter ordinarie stämma 2018.

Förvaltning

Teknisk förvaltning har skötts av Patrik Soomus, Hammare & Spik. Gården och trädgården sköts i regi av Sara Dahlgren, Dahlgrens Trädgårdsservice. Lars Lundahl (Lars Lundals enskilda firma) sköter snöröjningen på gården. Lunds kommun svarar enligt avtal för renhållningen runt ytterfasaderna.

Väsentliga avtal

Föreningen tecknade under året ett avtal med Lunds kommun angående plan 1 och 2 där ansvarsgränser specificerades.



Hemsida för Knutsgården

Föreningens hemsida innehåller all väsentlig information om föreningen. Hemsidan går att hitta via www.hsb.se/skane/brf/knutsgarden/.

Information till medlemmarna

Styrelsen har beslutat att information till medlemmarna inklusive kallelser till stämmor mm ska ske via e-post och att årsredovisningen med förvaltningsberättelse och resultat- och balansräkning ska delges på samma sätt.

Medlemmar som önskar materialet i analog form kan hänvända sig till styrelsen. De av föreningens medlemmar som meddelat att de önskar utskick från styrelsen analogt kommer även fortsättningsvis få det.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Underhåll

Fastighetsbesiktning

Enligt föreningens stadgar ska fastighetsbesiktning ske årligen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-09-18. Denna besiktning låg sedan till grund för den underhållsplan som togs fram av HSB och antogs av styrelsen 2018-11-05.

Fönsterbyte och fasadrenovering

Med början hösten 2017 genomfördes en renovering av samtliga tegelbalkar över fönster, byte av utvändiga trä- och skivfasader, målning av takfot samt – på plan 3-5 – byte av fönster och fönsterdörrar.

Renoveringen av tegelbalkarna utfört av Karling Fasad AB, fönsterbytet, takfotmålningen samt byte av trä- och skivmaterial i fasad utfört av Henda Bygg AB med Sävsjö Snickerier AB som fönsterleverantör avslutades under 2018. Slutavräkning kommer att ske under 2019.

Systemläsen

Ett nytt låssystem för gemensamma dörrar samt bilgrind installerades under året. I stället för kod som tidigare, kan dörrar öppnas med bricka eller genom telefonuppringning och öppningssvar med en siffra.

Tidigare renoveringar

- 2004 Installation av säkerhetsdörrar.
- 2011 Stambyte.
- 2011 Jordfelsbrytare.
- 2014 Renovering av teakfönster 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.
- 2018 Renovering av kontoren på plan 1 och 2 samt kontorsingången, plan 1, Bytaregatan 9.
- 2018 Systemlås för samtliga allmänna dörrar.



Kommande planerade renoveringar enligt underhållsplan.

- 2019 Byta grindarna in till gården; Rensning kanaler, injustering ventilation, OVK.
- 2020 Byte elstammar.
- 2021 Byte termostatventiler radiatorer; Byte styr- och reglerenhet fjärrvärme.
- 2022 Renovering balkonger; Byte hisslinor.
- 2023 Fortsatt renovering balkonger.
- 2024 Gården

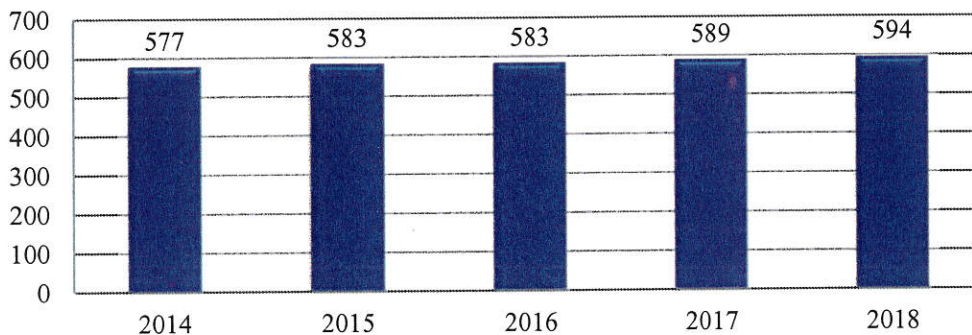
Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 594 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 710 000 kr. Under året har föreningen amorterat 295 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 101 år. Den låga amorteringstakten beror på pågående underhållsprojekt.

Andra väsentliga händelser

Kontorsvåningen

Kommunen utrymde Socialförvaltningens kontor inom andra våningen och gatuplanet mot Bytaregatan våren 2014 och lokalerna har stått tomma sedan dess. Kommunen har under året påbörjat en renovering av plan 2 och 1 som stod färdig våren 2019. Delar av Socialförvaltningen, Företagshälsovården, Överförmyndaren samt Comung kommer att ha sin verksamhet i lokalerna.

Stadgarna

Under 2018 har föreningen antagit nya stadgar som utöver de ändringar som gjordes under 2017 som anpassning till ändringar i Lagen om ekonomiska föreningar även innehåller anpassningar till Knutsgårdens situation med betydande antal lokalbostadsrätter i föreningen.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	144
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	22
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	152

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 12 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7 548	7 443	8 267	8 269
Resultat efter finansiella poster, tkr	-27	1 156	-869	1 219
Eget kapital, tkr	38 197	38 224	37 067	37 937
Taxeringsvärde, tkr	145 400	145 400	145 400	128 400
-varav byggnad, tkr	85 000	85 000	85 000	83 000
Soliditet	54%	54%	53%	50%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	594	589	583	583
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 999	3 029	3 059	3 440
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	20%	21%	21%	27%

En snittlägenhet på 67 m² kan förenklat sägas vara belånad med 201 000 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 67 m² belöper en månadsavgift om ca 3 300 kr/månad.



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskriv- ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 103 693	58 702	23 220 000	2 908 857	9 776 122	1 156 476	38 223 851
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:							
Balanseras i ny räkning					1 156 476	-1 156 476	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:							
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				337 000	-337 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-1 023 480	1 023 480		0
Minskning av på uppskrivning			-645 000		645 000		0
Årets resultat						-26 584	-26 584
Belopp vid årets utgång	1 103 693	58 702	22 575 000	2 222 377	12 264 079	-26 584	38 197 266

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	10 932 599
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-337 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 023 480
Minskning av uppskrivningsfond motsvarande avskrivning på uppskrivning	645 000
Årets resultat	-26 584
Summa till stämmans förfogande	12 237 494

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	12 237 494
-------------------------	------------

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 548 388	7 442 942
Övriga rörelseintäkter		37 421	73 075
Summa rörelseintäkter		7 585 809	7 516 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 247 054	-3 819 362
Underhåll enligt plan	4	-1 023 480	-195 659
Övriga externa kostnader	5, 6	-463 213	-479 110
Personalkostnader	7	-401 356	-404 681
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 248 532	-1 248 532
Summa rörelsekostnader		-7 383 635	-6 147 343
Rörelseresultat		202 174	1 368 674
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		40 853	111 141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 611	-323 338
Summa finansiella poster		-228 758	-212 197
Resultat efter finansiella poster		-26 584	1 156 476
Årets resultat		-26 584	1 156 476

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	-26 584	1 156 476
Reservering till fond för yttre underhåll	-337 000	-316 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 023 480	195 659
Över-/underskott efter disposition av underhåll	659 896	1 036 135

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	47 545 170	48 793 702
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	9	18 971 390	3 588 456
Summa materiella anläggningstillgångar		66 516 560	52 382 158
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		66 517 060	52 382 658
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 689	1 120
Aktuell skattefordran		8 577	10 359
Övriga fordringar	11	11 911	11 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	29 892	26 913
Summa kortfristiga fordringar		56 069	49 651
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 315 000	15 407 000
Summa kortfristiga placeringar		1 315 000	15 407 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	2 661 276	3 365 833
Summa kassa och bank		2 661 276	3 365 833
Summa omsättningstillgångar		4 032 345	18 822 484
SUMMA TILLGÅNGAR		70 549 406	71 205 141

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 162 395	1 162 395
Uppskrivningsfond		22 575 000	23 220 000
Fond för yttre underhåll		2 222 377	2 908 857
<i>Summa bundet eget kapital</i>		25 959 772	27 291 252
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 264 079	9 776 122
Årets resultat		-26 584	1 156 476
<i>Summa fritt eget kapital</i>		12 237 494	10 932 599
Summa eget kapital		38 197 266	38 223 851
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	29 415 000	29 710 000
Summa långfristiga skulder		29 415 000	29 710 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	295 000	295 000
Leverantörsskulder		367 375	758 245
Övriga skulder	17	1 148 944	1 278 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 125 820	939 763
Summa kortfristiga skulder		2 937 139	3 271 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 549 406	71 205 141

Sida 9 / 15

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	202 174	1 368 674
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 248 532	1 248 532
	1 450 706	2 617 206
Erhållen ränta	53 710	100 232
Erlagd ränta	-268 615	-343 955
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 235 800</i>	<i>2 373 482</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-20 250	12 843 192
Ökning/minskning av rörelseskulder	-335 147	-80 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	880 403	15 136 641
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 382 935	-3 588 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 382 935	-3 588 456
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-295 000	-295 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-295 000	-295 000
Årets kassaflöde	-14 797 531	11 253 186
Likvida medel vid årets början	18 468 865	7 215 680
Likvida medel vid årets slut	3 671 334	18 468 865
	-14 797 531	11 253 186

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	2 661 276	3 365 833
Kortfristiga, likvida placeringar	1 010 057	15 103 032
	3 671 334	18 468 865

Sida 10 / 15

**NOTER****1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Föreningen har ett leasingavtal som klassificerats som operationellt leasingavtal då en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägandet behålls av leasinggivaren.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

2 Nettoomsättning**2018****2017**

Hysesintäkter lokaler	35 016	43 946
Hysesintäkter övrigt	62 576	26 496
Årsavgifter bostäder	3 243 684	3 211 572
Årsavgifter lokaler	4 266 768	4 224 621
Årsavgiftsbortfall	-80 592	-79 539
Intäkter pant, överlåtelse	20 936	9 196
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	6 650
Summa nettoomsättning	7 548 388	7 442 942

3 Driftskostnader**2018****2017**

Löpande underhåll	778 266	409 654
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	3 852	5 400
Lokalvård, städning	176 194	165 136
Snöröjning	39 399	12 042
Hissbesiktning	130 808	38 840
El	135 663	134 651
Uppvärmning	1 116 254	1 259 653
Vatten, avlopp	225 263	198 966
Renhållning, sophämtning	217 506	215 829
Kabel-TV, internet	45 391	43 222
Fastighetsförsäkringspremier	63 134	60 512
Fastighetsskatt	602 297	600 515
Förvaltningsavtal	713 028	674 942
Summa drift	4 247 054	3 819 362

**4 Underhåll enligt plan****2018****2017**

Underhåll stammar	950 000	0
Underhåll tvättstugor	73 480	22 906
Underhåll ventilation	0	115 570
Underhåll grind	0	57 183
Summa underhåll enligt plan	1 023 480	195 659

5 Övriga externa kostnader**2018****2017**

Leasing av maskiner, inventarier, datautrustning	35 580	34 170
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	25 701	13 815
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	3 400	4 650
Kontorsmaterial, tele, porto	5 344	5 434
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	178 308	35 232
Bevakning, övriga riskkostnader	0	12 465
Externt revisionsarvode	24 536	20 775
Kostnader pant, överlåtelse	32 216	20 956
Övriga förvaltningskostnader	44 886	76 860
Övriga externa tjänster	74 742	216 252
Medlemsavgifter	38 500	38 500
Summa övriga externa kostnader	463 213	479 110

6 Leasing

Bostadsrättsföreningen leasar med ett 96 månader långt operationellt leasingavtal en sopkomprimator. Leasingavgiften är kopplad till 1 månads Stibor.

Årets erlagda leasingavgifter	35 580
Summan av minimileaseavgifter 2019	33 952
Summan av minimileaseavgifter senare än ett år men inom 5 år	135 807
Summan av minimileaseavgifter senare än 5 år	0

7 Personalkostnader**2018****2017**

Arvode styrelsen enligt stämmor 2016 och 2017	97 200	260 708
Arvode styrelsen enligt stämma 2018 för uppdrag fram till 2018-12-31	109 375	0
Extra arvode enligt stämma 2018	50 000	0
Övrig lön/ersättning styrelsen	48 000	47 999
Revisionsarvode	5 125	4 925
Bilersättning	462	0
Valberedningsarvode	15 375	14 775
Övriga ersättningar och förmåner	3 000	3 000
Pensionskostnader	200	200
Sociala avgifter	72 619	73 074
Summa personalkostnader	401 356	404 681

**8 Byggnader och mark****2018-12-31 2017-12-31**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2079

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 188 226	35 188 226
Anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 188 226	36 188 226

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-10 614 524	-10 010 992
Årets avskrivningar	-603 532	-603 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 218 056	-10 614 524

Akkumulerade avskrivningar över plan

Ingående uppskrivningar	53 000 000	53 000 000
Utgående ackumulerade avskrivningar över plan	53 000 000	53 000 000

Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan

Ingående nedskrivningar	-29 780 000	-29 135 000
Årets återföring av nedskrivningar	-645 000	-645 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 425 000	-29 780 000

Redovisat värde**47 545 170 48 793 702****Taxeringsvärde****2018-12-31 2017-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	14 400 000	14 400 000
Summa taxeringsvärde	145 400 000	145 400 000

Fastighetsbeteckning: Carl Holmberg 1

Byggnads- och värdeår: 1960

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 19.

9 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar**2018-12-31 2017-12-31**

Belopp vid årets början (fönsterbyte och fönsterbalksrenovering)	3 588 456	0
Pågående arbeten (fönsterbyte och fönsterbalksrenovering)	14 420 235	3 588 456
Pågående arbeten (lås-system)	962 700	0
Utgående redovisat värde	18 971 390	3 588 456

Pågående nyanläggning avser:

1. Fönsterbyte från plan tre och uppåt samt fönsterbalksrenovering från plan två och uppåt. Total utgift beräknas uppgå till 19 000 000 kr och arbetet avslutades 2018, slutavräkning kommer att genomföras 2019.
2. Byte av låssystem för gemensamma dörrar. Total utgift beräknas bli 1 200 000 kr, slutavräkning kommer att genomföras under 2019.

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**2018-12-31 2017-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Handwritten signatures and initials:
 A.O. *and other illegible marks*

**11 Övriga fordringar****2018-12-31 2017-12-31**

Skattekonto		1 854	227
Avräkningskonto HSB Skåne		10 057	11 032
Summa övriga fordringar		11 911	11 259

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2018-12-31 2017-12-31**

Förutbetald försäkring		16 002	0
Förutbetald kabel-tv		10 703	10 667
Upplupna ränteintäkter		253	13 110
Övriga interimfordringar		2 934	3 136
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 892	26 913

13 Övriga kortfristiga placeringar**2018-12-31 2017-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	3 månader	1 000 000	15 092 000
Egna bostadsrätter			315 000	315 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			1 315 000	15 407 000

14 Kassa och bank**2018-12-31 2017-12-31**

Handelsbanken		170 827	172 077
Sparbanken Skåne transaktionskonto		2 490 449	3 193 756
Summa kassa och bank		2 661 276	3 365 833

15 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.
Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

16 Skulder till kreditinstitut**2018-12-31 2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	0,77%	2018-11-28	135 000	6 210 000	6 345 000
Stadshypotek	0,93%	2019-01-18	0	13 500 000	13 500 000
Stadshypotek	0,95%	2019-01-30	80 000	6 250 000	6 330 000
Stadshypotek	0,93%	2019-02-04	80 000	3 750 000	3 830 000
			295 000	29 710 000	30 005 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till 295 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **29 415 000 29 710 000**

Genomsnittsränta vid årets utgång 0,90%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 1 180 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 28 235 000

17 Övriga kortfristiga skulder**2018-12-31 2017-12-31**

Fond för inre underhåll		943 839	947 861
Depositioner		78 000	106 000
Mervärdesskatt		125 251	161 840
Övriga kortfristiga skulder		1 854	62 582
Utgående värde		1 148 944	1 278 283



18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2018-12-31** **2017-12-31**

Upplupna löner inkl komp.	109 375	0
Soc kostn på upplupna löner	25 331	0
Upplupen el	11 008	0
Upplupen värme	151 391	0
Upplupet vatten	18 100	17 375
Upplupen sophämtning	16 115	0
Upplupet rep/underhåll	40 835	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	689 622	860 341
Upplupna räntekostnader	40 043	39 047
Beräknat arvode för revision	24 000	23 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 125 820	939 763

19 Ställda säkerheter **2018-12-31** **2017-12-31**

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	37 230 000	37 230 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	37 230 000	37 230 000

Lund 24 april 2019

ort och datum

Åke Olson

Ulrika Lindmark

Gunnar Bengtsson

Mesut Erkan

Gösta Ericson

Martin Oltegen

Andreas Jepson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 30 april 2019

Ralph Ekström Ekberg
Föreningsvald revisor

Klara Kristoffersson, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Knutsgården i Lund för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 på fel.

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 revisionsd 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Knutsgården i Lund för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisors 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 30 april 2019

Ernst & Young AB


Klara Kristoffersson
Auktoriserad revisor


Ralph Ekberg
Föreningsvald revisor