



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Knutsegård i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Knutsegård i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 752000-0667 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Abborren 6	1949-01-01	1949

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
4	lokaler (hyresrätt)	102
10	p-platser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 300
Totalt 34 objekt		1 402

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marlene Sengpiel	Ordförande	2023-06-16
Per-Eric Adolfsson	Ledamot	2022-01-01
Eva Almberg	Ledamot	2020-07-20
Marie Andersson	Ledamot	2023-06-16
Anders Kinell	Ledamot	2020-07-20
Klara Simonson	Ledamot HSB	2019-08-01

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marlene Sengpiel, Per-Eric Adolfsson, Eva Almqvist, Marie Andersson och Anders Kinell.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Almqvist, Anders Kinell och Marlene Sengpiel.

Revisorer har varit: Roger Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva Odlander vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5–10 åren:

2015

- ny utomhusbelysning
- tidsstyrbelysning på vind och källare har installerats

2017

- 3 fas
- nya proppskåp i alla lägenheter
- ny belysning i trappuppgångarna
- relining av vattenrör

2020

- asfaltering av ramp
- installerat automatisk dörröppning vid entrédörrar
- påbörjat radonarbete
- underhållsarbete hiss
- nya tvättmaskiner

2021

- radonarbete
- omfattande åtgärder på ventilation och energisparande
- upprustning av värmesystem både i värmecentralen och lägenheterna
- nya torkaggregat i torkrummet
- ny häck

- underhållsarbete hiss

2022

- radonarbete
- underhållsarbete i värmecentral, ny styrventil och cirkulationspump
- underhållsarbete hiss

2023

- radon
- parkering har anlagts
- robotgräsklippare
- uppdaterat porttelefon systemet
- underhållsarbete hiss

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- nytt tak
- fasadarbete
- uppdatering av sopkärl
- asfaltering av uppfart

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 3 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	73	50	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 746	1 899	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 881	1 899	1 083	1 138	1 138
Räntekänslighet, %	2	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	208	236	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	846	830	792	776	776
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	901	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 258	1 237	1 101	1 089	1 086
Resultat efter finansiella poster, tkr	-92	-121	-90	-932	-244
Soliditet, %	12	14	25	28	46

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar samt att intäkterna inte är tillräckligt höga för tillfället. Föreningen har beslutat om en höjning av årsavgiften för 2025 med +10 %.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 65 672 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 73 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter.

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	28 630	0	0	28 630
Underhållsfond, kr	1 435 254	0	228 775	1 664 029
S:a bundet eget kapital, kr	1 463 884	0	228 775	1 692 659
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-886 668	-121 173	-228 775	-1 236 615
Årets resultat, kr	-121 173	121 173	-92 486	-92 486
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 007 841	0	-321 261	-1 329 101
S:a eget kapital, kr	456 043	0	-92 486	363 558

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 276 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 225 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	-1 007 841
Årets resultat, kr	-92 486
Reservation till underhållsfond, kr	-276 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	47 225
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 329 102

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 329 102

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	1 257 955	1 217 275
Övriga rörelseintäkter		3 706	19 308
Summa Rörelseintäkter		1 261 661	1 236 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-893 027	-976 072
Övriga externa kostnader		-130 423	-99 658
Personalkostnader	Not 4	-77 211	-67 107
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-148 081	-151 723
Summa Rörelsekostnader		-1 248 741	-1 294 560
Rörelseresultat		12 919	-57 976
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		575	346
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 980	-63 542
Summa Finansiella poster		-105 405	-63 196
Resultat efter finansiella poster		-92 485	-121 173
Resultat före skatt		-92 485	-121 173
Årets resultat		-92 485	-121 173

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	2 776 054	2 924 135
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		2 776 054	2 924 135
Summa Anläggningstillgångar		2 776 054	2 924 135

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 433	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	308 817	243 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	48 279	46 700
Summa Kortfristiga fordringar		358 529	290 566
Summa Omsättningstillgångar		358 529	290 566
Summa Tillgångar		3 134 583	3 214 701

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	28 630	28 630
Fond för yttre underhåll	1 664 029	1 435 254
Summa Bundet eget kapital	1 692 659	1 463 884
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 236 615	-886 668
Årets resultat	-92 486	-121 173
Summa Ansamlad förlust	-1 329 101	-1 007 840
Summa Eget kapital	363 558	456 044

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10965 500	2 468 500
Övriga långfristiga skulder	0	0
Summa Långfristiga skulder	965 500	2 468 500
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 480 000	0
Leverantörsskulder	95 799	47 554
Skatteskulder	1 608	787
Övriga kortfristiga skulder	6 704	6 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11221 414	235 051
Summa Kortfristiga skulder	1 805 525	290 157
Summa Skulder	2 771 025	2 758 657
Summa Eget kapital och skulder	3 134 583	3 214 701

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	12 919	-57 976
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	148 081	151 723
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	148 081	151 723
Erhållen ränta	575	346
Erlagd ränta	-102 898	-63 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	58 678	30 550
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 569	-58 531
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	32 563	7 576
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	29 994	-50 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88 672	-20 404
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 083 252
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 083 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-23 000	988 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-23 000	988 500
Årets kassaflöde	65 672	-115 156
Likvida medel vid årets början	223 890	339 046
Likvida medel vid årets slut	289 284	223 890

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	75 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.



Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 075 476	1 054 404
	Bredband	24 000	24 000
	Hyror lokaler	97 920	82 791
	Hyror garage och parkeringsplatser	76 249	62 400
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	3 598	1 596
	Övriga primära intäkter	2 860	1 831
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 280 103	1 227 022
	<i>Hyresbortfall</i>		
	Hyresbortfall	-22 148	-9 747
	<i>Summa Hyresbortfall</i>	-22 148	-9 747
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 257 955	1 217 275
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-171 065	-215 314
	Snö och halk-bekämpning	-22 662	-28 283
	Reparationer	-115 815	-121 904
	Planerat underhåll	-47 225	-42 181
	Försäkringsskador	-6 178	0
	El	-27 873	-35 859
	Uppvärmning	-194 466	-170 321
	Vatten	-69 733	-100 207
	Sophämtning	-40 494	-39 349
	Fastighetsförsäkring	-33 807	-26 224
	Kabel-TV och bredband	-52 494	-52 833
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-36 940	-36 469
	Förvaltningsavtalskostnader	-69 066	-102 472
	Övriga driftkostnader	-5 210	-4 655
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-893 027	-976 072
Not 4	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-47 670
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Löner och övriga ersättningar	-500	0
	Sociala avgifter	-14 161	-10 352
	Övriga personalkostnader	0	-4 255
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-77 211	-67 107

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-79 046	-79 046
Avskrivning på markanläggning	-26 274	-26 274
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-42 761	-46 403
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-148 081	-151 723

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 104 119	4 104 119
Ingående anskaffningsvärde mark	27 700	27 700
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 129 377	46 125
Årets investeringar	0	1 083 252
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 261 196	5 261 196

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-2 337 061	-2 188 984
Årets avskrivningar	-148 081	-148 077
Återförda avskrivningar	0	0
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 485 142	-2 337 061
<i>Utgående redovisat värde</i>	2 776 054	2 924 135

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	293 000	293 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 141 000	10 141 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	23 034 000	23 034 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 267 200	3 267 200
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	3 267 200	3 267 200

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Ingående anskaffningsvärde	197 791	197 791		
	Årets försäljning/utrangering	0	0		
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	197 791	197 791		
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>				
	Ingående avskrivningar	-197 791	-194 149		
	Årets avskrivningar	0	-3 642		
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0		
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-197 791	-197 791		
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0		
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	289 284	223 890		
	Skattekonto	19 533	19 976		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	308 817	243 866		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	35 591	33 807		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 688	12 893		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	48 279	46 700		
Not 10	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>
	Stadshypotek AB	4,63%	2025-09-30	1 480 000	0
	Stadshypotek AB	3,83%	2027-04-30	965 500	11 500
				2 445 500	11 500
	Långfristig del			954 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			11 500	
	Lån som ska konverteras inom ett år			1 480 000	
	Kortfristig del			1 491 500	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			11 500	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			46 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,31%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	106 357	116 435
	Upplupna räntekostnader	3 082	3 155
	Övriga upplupna kostnader	111 975	115 461
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	221 414	235 051

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 Bostadsrättsförening Knutsegård i Mölndal, org.nr. 752000-0667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Knutsegård i Mölndal 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. Revisorenas 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Bostadsrättsförening Knutsegård i Mölndal för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande drift samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roger Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Knutsegård i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARLENE SENGPIEL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 08:44:17



KLARA SIMONSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:04:43



PER-ERIC ADOLFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 12:16:04



ANDERS KINELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 12:13:17



EVA ALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 14:46:49



MARIE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 16:26:42



ROGER JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:52:56



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 13:32:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Knutsegård i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROGER JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:55:10



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 13:32:34



INFORMATION TILL VERKSAMHETSBERÄTTELSE

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING HSB KNUTSEGÅRD

Under det gångna året har föreningen fortsatt sitt arbete med att bekämpa radon i fastigheten. Avsaknad av radonmätresultat från vissa lägenheter har inneburit en förlängning i mätprocessen. Föreningen har färdigställt 10 parkeringsplatser och avslutat parkeringsärendet.

Föreningen har tagit flera steg mot modernisering och digitalisering. Styrelserummet har digitaliserats för att effektivisera arbetet, och porttelefonsystemets mjukvara har uppdaterats för att förbättra säkerheten och funktionaliteten. Även armaturen i hissen har bytts ut till LED-belysning.

Flera tekniska förbättringar har genomförts, nya radiatorer i trappuppgångarna A och B, samt nya vatten- och elmätare. En vattenläcka i värmecentralen har åtgärdats. Efter föregående års inbrott har en ny källardörr installerats.

En fuktmätning av vinden visade att taket är i gott skick. Baserat på detta resultat beslutades att genomföra en takbehandling för att förlänga takets livslängd, istället för att byta hela taket som tidigare planerat.

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.