

Årsredovisning för
Brf Knut den Store

769633-2803

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	10

SL
AL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Knut den Store, 769633-2803, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen med säte i Kristianstad registrerades 2016-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-01 hos Bolagsverket.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om fastigheten

Bostäder

Föreningen har 13 lägenheter och alla är upplåtna som bostadsrätter.

Fastigheterna är klassad som småhus.

Mark innehavs med äganderätt.

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Öllsjö 7:23

Fastigheten består av två huskroppar med 6 respektive 7 radhus.

Bostadsarea: 1 232 kvm

Medlemmar: 17 st

Under verksamhetsåret har 1 överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift kan tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker fram till 2068.

Fastigheten är försäkrad via Söderberg & Partners, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter i fastighetsförsäkringen.

Styrelsen

Malin Tillgren	Ordförande
----------------	------------

Susanne Lätt	Ledamot
--------------	---------

Annika Ringström	Ledamot
------------------	---------

Isabelle Harrison	Ledamot
-------------------	---------

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda styrelsemöte.

Ordinarie årsstämma hölls 2024-05-07.

Revisor

Martin Johansson MJ Redovisning och Revision i Skåne AB

Valberedning

Johan Holgersson

Förvaltning

Reko Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

SL
LT
AR

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med ca 9 % from 1 januari 2024.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	920 623	844 505	848 277	854 568
Resultat efter finansiella poster	-42 694	-43 105	56 143	25 225
Soliditet %	58,1	57,8	56,7	56
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	696	633	633	633
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	92,6	92	92	91
Skuldsättning per m ²	12 767	12 985	13 594	13 812
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	12 767	12 985	13 594	13 812
Sparande per m ²	277	278	357	332
Energikostnad per m ²	46	38	35	34
Räntekänslighet %	18,3	20,2		

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Pga höga avskrivningskostnader gör föreningen ett litet minusresultat men har ett positivt kassaflöde.

MJ
SL
AR

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 335 000	372 000	-604 698	-43 105
Balanseras i ny räkning			-43 105	43 105
Årets resultat				-42 694
Belopp vid årets utgång	22 335 000	372 000	-647 803	-42 694

Kommentar

Föreningen har under året ändrat princip för när avsättningen till underhållsfonden bokförs. Tidigare har årets avsättning bokats i eget kapital samma år som avsättningen sker, men från och med 2024 och framöver sker så först året efter när stämman så har beslutat. Detta innebär att någon avsättning till fonden inte har bokförts 2024 (eftersom en avsättning skedde år 1).

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-647 804
Årets resultat	-42 694
Summa	-690 498

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	101 769
Balanseras i ny räkning	-792 267
Summa	-690 498

Kommentar till dispositioner

From 2024 sker avsättning till fond för yttre underhåll efter den underhållsplan föreningen har.

SL
AK 10/1

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	920 623	844 505
Övriga rörelseintäkter		5 916	3 993
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		926 539	848 498
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-88 477	-89 485
Övriga externa kostnader	4	-62 623	-82 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-383 704	-383 704
Summa rörelsekostnader		-534 804	-555 757
Rörelseresultat		391 735	292 741
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 727	11 428
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 156	-347 274
Summa finansiella poster		-434 429	-335 846
Resultat efter finansiella poster		-42 694	-43 105
Resultat före skatt		-42 694	-43 105
Årets resultat		-42 694	-43 105

SL
AR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	37 024 952	37 408 656
Summa materiella anläggningstillgångar		37 024 952	37 408 656
Summa anläggningstillgångar		37 024 952	37 408 656
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 365	24 535
Summa kortfristiga fordringar		14 374	24 544
Kassa och bank			
Kassa och bank		846 661	724 519
Summa kassa och bank		846 661	724 519
Summa omsättningstillgångar		861 035	749 063
SUMMA TILLGÅNGAR		37 885 987	38 157 719

ML

AK SL
MT

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 335 000	22 335 000
Fond för yttre underhåll		372 000	372 000
Summa bundet eget kapital		22 707 000	22 707 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-647 804	-604 698
Årets resultat		-42 694	-43 105
Summa fritt eget kapital		-690 498	-647 803
Summa eget kapital		22 016 502	22 059 197
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	15 459 720	15 728 640
Summa långfristiga skulder		15 459 720	15 728 640
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		268 920	268 920
Leverantörsskulder		13 799	9 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 046	91 589
Summa kortfristiga skulder		409 765	369 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 885 987	38 157 719

SL
AR
20

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-42 694	-43 105
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	383 704	383 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	341 010	340 599
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	10 170	-1 358
Ökning/minskning leverantörsskulder	4 425	-8 414
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	35 457	6 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten	391 062	337 121
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-268 920	-750 305
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-268 920	-750 305
Årets kassaflöde	122 142	-413 184
Likvida medel vid årets början	724 519	1 137 703
Likvida medel vid årets slut	846 661	724 519

SL
AR
10

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årsavgifter	857 688	779 688
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	3 892	3 676
Vattentillägg	54 363	43 461
Kabel-TV	0	13 000
Bostadsrättstillägg	4 680	4 680
Summa	920 623	844 505

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Gård	1 485	1 633
Förbrukningsmaterial	0	527
Reparationer	495	0
Planerat underhåll	0	1 325
Vatten	56 958	47 158
Fastighetsförsäkring	29 539	26 655
Kabel-TV	0	12 187
Summa	88 477	89 485

SL
AR 101

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Föreningskostnader	0	278
Styrelsekostnader	12 000	12 000
Ersättning till revisor	12 500	12 375
Förvaltningskostnader	29 086	28 816
Övriga förvaltningskostnader	2 055	3 675
Konsultarvoden	0	18 188
Bankkostnader	2 742	2 996
Bostadsrätterna	4 240	4 240
Summa	62 623	82 568

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 724 420	39 724 420
Utgående anskaffningsvärden	39 724 420	39 724 420
Ingående avskrivningar	-2 315 764	-1 932 060
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-383 704	-383 704
Utgående avskrivningar	-2 699 468	-2 315 764
Redovisat värde	37 024 952	37 408 656
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 546 000	12 480 000
Mark	3 172 000	2 639 000
Summa taxeringsvärde	16 718 000	15 119 000

Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark med 1 354 000 kr.

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Sparbanken Skåne	3,65	2027-02-10	5 454 062	5 528 522
Handelsbanken	0,94	2026-01-30	5 301 902	5 421 902
Handelsbanken	3,92	2026-01-30	4 972 676	5 047 136
Kortfristig del av lång skuld			-268 920	
Summa			15 459 720	15 997 560

mj

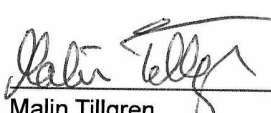
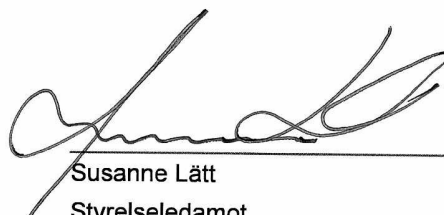
SL
AR
MT

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 870 000	17 870 000
Summa ställda säkerheter	17 870 000	17 870 000

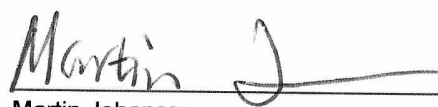
Underskrifter

Kristianstad

 Malin Tillgren Styrelseordförande	22/4-25 Datum	 Susanne Lätt Styrelseledamot	22/4-25 Datum
---	------------------	---	------------------

 Annika Ringström Styrelseledamot	22/4-25 Datum	 Isabelle Harrison Styrelseledamot	22/4-25 Datum
---	------------------	---	------------------

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-02


Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Knut den Store org. nr 769633-2803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knut den Store för år 2024.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upp-lyser, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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 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 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 mina 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 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.

mj

MJ Redovisning och Revision i Skåne AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Knut den Store för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund 2025-05-02



Martin Johansson
Auktoriserad revisor