

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Kneippen Syd**

769628-8195

Räkenskapsåret

2019

*Handwritten mark*

Styrelsen för BRF Kneippen Syd får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Kneippen Syd har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Händelser under året

Inga större investeringar eller underhållsarbeten har utförts av bostadsrättsföreningen. Beviljat bygglov i januari 2019 gav medlemmar möjlighet att bygga inglasad balkong under sommaren 2019. Styrelsen har under året tagit upp arbetet med utvärdera inköp av solceller att montera på fastigheternas tak.

Under sommaren bjöds medlemmar in till fika och idégenerering för ombyggnad av lekplats. På grund av svagt intresse och få anmälningar ställdes tillfället in.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut uppgick till 48 st.  
Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2018 hölls den 11 april 2019.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Andreas Gustavsson	Ordförande
Mikaela Karlsson	Ledamot
Thorbjörn Eklund	Ledamot
Rikard Tingvall	Ledamot
Anna-Karin Åkerlind	Ledamot

### Sammanträden under året

Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden.

### Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheten Banjon 3 och uppfördes 2014 för inflyttning januari 2015.

Bostadsrättslägenheter 36 st                      2424 m<sup>2</sup>

Lokaler 0 st

### Specifikation av lägenheter

1 r o k            3 st

2 r o k            9 st

3 r o k            24 st

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen.

### Årets underhåll

Inget underhåll har utförts under året.

### Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift är 581 kr/m<sup>2</sup>.

### Budget 2019

Styrelsen arbetar efter en budget som innebär 2 % höjning av avgiften från 1 april 2019

### Framtida underhåll

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättningar till framtida underhåll så har en underhållsplan upprättats.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 523	1 494	1 486	1 478
Resultat efter finansiella poster	-523	-489	-495	-569
Soliditet (%)	57,6	57,8	58,1	58,3

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	43 170 000	290 880	-1 783 277	-489 228	<b>41 188 375</b>
Utdelning			-489 228	489 228	<b>0</b>
Avsättning fond		72 720	-72 720		<b>0</b>
Årets resultat				-523 449	<b>-523 449</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 170 000</b>	<b>363 600</b>	<b>-2 345 225</b>	<b>-523 449</b>	<b>40 664 926</b>

*Handwritten mark*

**Förslag till behandling av balanserat resultat**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 345 226
årets förlust	-523 449
	<b>-2 868 675</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt ekonomisk plan  
i ny räkning överföres

72 720
-2 941 395
<b>-2 868 675</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*k*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Intäkter</b>			
Månadsavgifter	3	1 523 182	1 493 802
Övriga rörelseintäkter		8 935	5 197
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 532 117</b>	<b>1 498 999</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-39 285	-53 148
Driftskostnader	4	-781 472	-697 718
Personalkostnader		-32 174	-28 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-678 756	-678 756
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 531 687</b>	<b>-1 458 422</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>430</b>	<b>40 577</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 879	-529 805
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-523 879</b>	<b>-529 805</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-523 449</b>	<b>-489 228</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-523 449</b>	<b>-489 228</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-523 449</b>	<b>-489 228</b>

12

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	69 683 000	70 361 756
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 683 000</b>	<b>70 361 756</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 683 000</b>	<b>70 361 756</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 058	40 366
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 058</b>	<b>43 390</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		905 855	809 818
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>905 855</b>	<b>809 818</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>939 913</b>	<b>853 208</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 622 913</b>	<b>71 214 964</b>

10

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 170 000	43 170 000
Fond för yttre underhåll		363 600	290 880
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 533 600</b>	<b>43 460 880</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 345 226	-1 783 278
Årets resultat		-523 449	-489 228
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 868 675</b>	<b>-2 272 506</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 664 925</b>	<b>41 188 374</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	29 612 500	29 662 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 612 500</b>	<b>29 662 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	75 000	75 000
Leverantörsskulder		56 954	74 008
Övriga skulder		2 721	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		210 813	215 082
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>345 488</b>	<b>364 090</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 622 913</b>	<b>71 214 964</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Värderingsprinciper mm

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1%

##### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### *Fastighetsavgift*

Från och med 2013 är det ingen fastighetsavgift på nybyggda hus de första femton åren efter byggåret. Reglerna gäller byggnader med beräknat värdeår 2012 eller senare, dvs för byggnader som färdigställts 2012 eller senare.

##### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

##### *Intäktredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

##### *Personal*

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats.

### Not 2 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>



### Not 3 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	-1 409 868	-1 385 251
Hyresintäkter p-platser	-63 240	-59 351
Hyresintäkter p-platser el	-50 074	-49 200
	<b>-1 523 182</b>	<b>-1 493 802</b>

### Not 4 Specifikation av driftskostnader

	2019	2018
El	123 186	107 485
Fjärrvärme	225 628	131 847
Vatten och avlopp	81 655	71 582
Sopor	41 687	39 419
Fastighetsskötsel	137 942	149 649
Reparationer	50 087	59 974
Fastighetsförvaltning	64 572	65 963
TV/ Bredband		-3 318
Fastighetsförsäkring	34 810	33 034
Energideklaration	0	14 438
Hiss	21 905	27 645
	<b>781 472</b>	<b>697 718</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 021 002	73 021 002
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 021 002</b>	<b>73 021 002</b>
Ingående avskrivningar	-2 659 246	-1 980 490
Årets avskrivningar	-678 756	-678 756
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 338 002</b>	<b>-2 659 246</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 683 000</b>	<b>70 361 756</b>
Bokfört värde byggnader	67 876 002	67 876 002
Bokfört värde mark	5 145 000	5 145 000
	<b>73 021 002</b>	<b>73 021 002</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

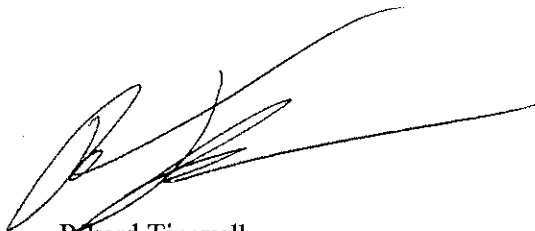
<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2019-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2018-12-31</b>
Handelsbanken 790792	1,79	2020-03-01	9 881 250	9 906 250
Handelsbanken 790793	2,35	2023-03-01	9 881 250	9 906 250
Handelsbanken 790794	1,15	2021-03-01	9 925 000	9 925 000
			<b>29 687 500</b>	<b>29 737 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-75 000	-75 000
Förfallotidpunkt 2-5 år från balansdagen			-300 000	-300 000
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen			-29 312 500	-29 362 500
			<b>-29 687 500</b>	<b>-29 737 500</b>

h

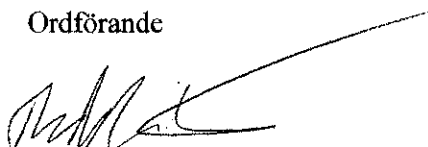
Norrköping 2020-05-05



Andreas Gustavsson  
Ordförande



Rikard Tingvall



Torbjörn Eklund



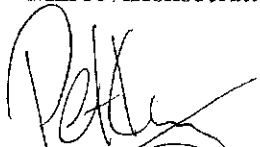
Mikaela Karlsson



Anna-Karin Åkerlind

Min revisionsberättelse har lämnats

8/5 2020



Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kneippen Syd, org.nr 769628-8195

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kneippen Syd för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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.

#### 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 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, 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 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 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Kneippen Syd för år 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

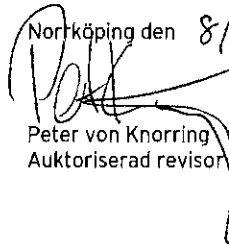
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Norrköping den 8/5 2020



Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor