

Årsredovisning
för
BRF Kneippen Syd

769628-8195

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF Kneippen Syd får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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. Under innevarande år har styrelsen arbetat med projekt avseende inglasning av balkonger och nådde en viktig milstolpe i januari 2019: Bygglov för inglasning är beviljat och godkänt. Styrelsen har inlett arbetet att ta in offerter från olika leverantörer.

En korvgrillning anordnades för alla medlemmar under sommaren och omkring 15 personer deltog. I samband med detta har en frys köpts in till föreningens gemensamma förrådsutrymme för att förvara mat till informationsmöten och aktiviteter för föreningens medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut uppgick till 35 st.
Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2017 hölls den 25 april 2018.

Styrelsen under verksamhetsåret

David Håkansson	Ordförande
Mikaela Karlsson	Ledamot
Erika Ackarsjö	Ledamot
Andreas Gustavsson	Ledamot
Alexander Johansson	Ledamot
Anna-Karin Åkerlind	Ledamot

Sammanträden under året

Styrelsen har hållit 4 protokollförda sammanträden.

Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheten Banjon 3 och uppfördes 2014 för inflyttning januari 2015.
Bostadsrättslägenheter 36 st 2424 m²
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

Ingét underhåll har utförts under året.

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift är 573 kr/m².

Budget 2018

Styrelsen arbetar efter en budget som innebär oförändrade avgifter tillsvidare.

Framtida underhåll

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättningar till framtida underhåll ska en underhållsplan upprättas

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 494	1 486	1 478	1 415
Resultat efter finansiella poster	-489	-495	-569	-428
Soliditet (%)	57,8	58,1	58,3	58,6

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 170 000	218 160	-1 215 117	-495 440	41 677 603
Disposition av föregående års resultat:			-495 440	495 440	0
Avsättning fond		72 720	-72 720		0
Årets resultat				-489 228	-489 228
Belopp vid årets utgång	43 170 000	290 880	-1 783 277	-489 228	41 188 375

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-1 783 278
årets förlust	-489 228
	-2 272 506

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt ekonomisk plan
i ny räkning överföres

72 720
-2 345 226
-2 272 506

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



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Intäkter			
Månadsavgifter	3	1 493 802	1 486 449
Övriga rörelseintäkter		5 197	412
Summa intäkter		1 498 999	1 486 861
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-53 148	-29 862
Driftskostnader	4	-697 718	-694 498
Personalkostnader		-28 800	-28 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-678 756	-678 760
Summa rörelsekostnader		-1 458 422	-1 431 946
Rörelseresultat		40 577	54 915
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4 685
Räntekostnader och liknande resultatposter		-529 805	-555 040
Summa finansiella poster		-529 805	-550 355
Resultat efter finansiella poster		-489 228	-495 440
Resultat före skatt		-489 228	-495 440
Årets resultat		-489 228	-495 440

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	70 361 756	71 040 512
Summa materiella anläggningstillgångar		70 361 756	71 040 512
Summa anläggningstillgångar		70 361 756	71 040 512
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 024	10 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 366	30 151
Summa kortfristiga fordringar		43 390	41 015
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		809 818	678 673
Summa kassa och bank		809 818	678 673
Summa omsättningstillgångar		853 208	719 688
SUMMA TILLGÅNGAR		71 214 964	71 760 200

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 170 000	43 170 000
Fond för yttre underhåll		290 880	218 160
Summa bundet eget kapital		43 460 880	43 388 160
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 783 278	-1 215 117
Årets resultat		-489 228	-495 440
Summa fritt eget kapital		-2 272 506	-1 710 557
Summa eget kapital		41 188 374	41 677 603
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	29 662 500	29 718 750
Summa långfristiga skulder		29 662 500	29 718 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	75 000	75 000
Leverantörsskulder		74 008	83 905
Övriga skulder		0	23 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		215 082	181 655
Summa kortfristiga skulder		364 090	363 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 214 964	71 760 200

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. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

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

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

D

Not 3 Årsavgifter och hyresintäkter

	2018	2017
Årsavgifter	1 385 251	1 384 959
Hyresintäkter p-platser	59 351	53 728
Hyresintäkter p-platser el	49 200	47 762
	1 493 802	1 486 449

Not 4 Specifikation av driftskostnader

	2018	2017
El	107 485	100 950
Fjärrvärme	131 847	129 081
Vatten och avlopp	71 582	66 195
Sopor	39 419	39 337
Fastighetsskötsel	149 649	120 671
Reparationer	59 974	131 021
Fastighetsförvaltning	65 963	61 460
TV/ Bredband	-3 318	5 676
Fastighetsförsäkring	33 034	31 959
Energideklaration	14 438	0
Hiss	27 645	8 147
	697 718	694 497

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 021 002	73 021 002
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 021 002	73 021 002
Ingående avskrivningar	-1 980 490	-1 301 730
Årets avskrivningar	-678 756	-678 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 659 246	-1 980 490
Utgående redovisat värde	70 361 756	71 040 512
Bokfört värde byggnader	67 876 002	67 876 002
Bokfört värde mark	5 145 000	5 145 000
	73 021 002	73 021 002

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken 790792	1,79	2020-03-01	9 906 250	9 931 250
Handelsbanken 790793	2,35	2023-03-01	9 906 250	9 931 250
Handelsbanken 790794	1,15	2021-03-01	9 925 000	9 931 250
			29 737 500	29 793 750
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			-29 362 500	-29 418 750
			-29 737 500	-29 793 750

Norrköping den 10/4 2019

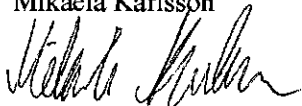
David Håkansson
Ordförande



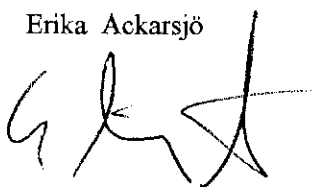
Alexander Johansson



Mikaela Karlsson



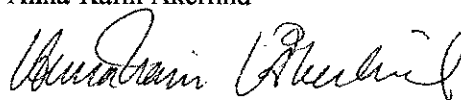
Erika Ackarsjö



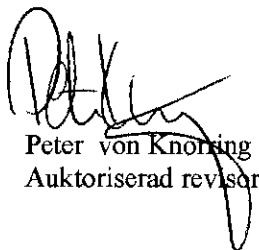
Andreas Gustavsson



Anna-Karin Åkerlind



Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2019



Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

**EY**

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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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.

**EY**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 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 16/4 2019

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor