

Årsredovisning
för
BRF Kneippen Syd

769628-8195

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Kneippen Syd får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Händelser under året

Corona har även drabbat verksamheten i vår förening. Vi har under året hållit styrelsemöten på distans via Skype. Under 2020 hölls årsstämman i rymlig och covid-vänlig lokal. På samma sätt kommer styrelsen arrangera årsstämman även under 2021.

Föreningen har investerat i solceller som kommer medföra mer miljövänlig, men också billigare el till medlemmarna. Investeringen kommer betala sig på ungefär tio år genom att sälja överskottsel.

Problemet med att vissa FTX-aggregat fortsätter värma trots att önskad temperatur har uppnåtts är nu åtgärdat.

Målningsarbete har utförts på föreningens cykelförråd, miljörum och bänkar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut uppgick till 48 st.
Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2020 hölls den 26 maj 2020.
Extra föreningsstämma gällande justering av stadgar för 2020 hölls den 2 juni 2020.

Styrelsen under verksamhetsåret

Andreas Gustavsson	Ordförande
Frank Andersson	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 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

Under året har föreningen investerat i solceller som kommer medföra mer miljövänlig, men också billigare el till medlemmarna. Därtill har målning utförts av föreningens cykelförråd, miljörum och bänkar.

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift är 584 kr/m².

Budget 2020

Styrelsen arbetar efter en budget som innebär oförändrad avgift under 2020.

Framtida underhåll

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 531	1 523	1 494	1 486
Resultat efter finansiella poster	-573	-523	-489	-495
Soliditet (%)	56,5	57,6	57,8	58,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 170 000	363 600	-2 345 226	-523 449	40 664 925
Disposition av föregående års resultat:			-523 449	523 449	0
Avsättning fond		72 720	-72 720		0
Årets resultat				-573 092	-573 092
Belopp vid årets utgång	43 170 000	436 320	-2 941 395	-573 092	40 091 833

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 941 395
årets förlust	-573 092
	-3 514 487

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt ekonomisk plan	72 720
i ny räkning överföres	-3 587 207
	-3 514 487

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Intäkter			
Månadsavgifter	3	1 531 427	1 523 182
Övriga rörelseintäkter		4 371	8 935
Summa intäkter		1 535 799	1 532 117
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-112 651	-39 285
Driftkostnader	4	-825 055	-781 472
Personalkostnader		-30 554	-32 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-678 756	-678 756
Summa rörelsekostnader		-1 647 015	-1 531 687
Rörelseresultat		-111 216	430
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461 876	-523 879
Summa finansiella poster		-461 876	-523 879
Resultat efter finansiella poster		-573 092	-523 449
Resultat före skatt		-573 092	-523 449
Årets resultat		-573 092	-523 449

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	69 835 823	69 683 000
Summa materiella anläggningstillgångar		69 835 823	69 683 000
Summa anläggningstillgångar		69 835 823	69 683 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		264 859	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		248 436	34 058
Summa kortfristiga fordringar		513 295	34 058
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		562 095	905 855
Summa kassa och bank		562 095	905 855
Summa omsättningstillgångar		1 075 390	939 913
SUMMA TILLGÅNGAR		70 911 213	70 622 913

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 170 000	43 170 000
Fond för yttre underhåll		436 320	363 600
Summa bundet eget kapital		43 606 320	43 533 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 941 395	-2 345 226
Årets resultat		-573 092	-523 449
Summa fritt eget kapital		-3 514 487	-2 868 675
Summa eget kapital		40 091 833	40 664 925
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	30 412 500	29 612 500
Summa långfristiga skulder		30 412 500	29 612 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	75 000	75 000
Leverantörsskulder		92 997	56 954
Övriga skulder		0	2 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		238 883	210 813
Summa kortfristiga skulder		406 880	345 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 911 213	70 622 913

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 färdigstälts 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.

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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	30 525 000	30 000 000
	30 525 000	30 000 000

Not 3 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	-1 416 852	-1 409 868
Hyresintäkter p-platser	-62 121	-63 240
Hyresintäkter p-platser el	-50 496	-50 074
Försäljning el	-1 958	0
	-1 531 427	-1 523 182

Not 4 Specifikation av driftkostnader

	2020	2019
El	117 081	123 186
Fjärrvärme	208 911	225 628
Vatten och avlopp	80 874	81 655
Sopor	44 713	41 687
Fastighetskötsel	121 651	137 942
Reparationer	93 128	50 087
Fastighetsförvaltning	66 190	64 572
Övriga fastighetskostnader	2 063	0
Fastighetsförsäkring	37 263	34 810
Hiss	53 180	21 905
	825 054	781 472

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 021 002	73 021 002
Inköp	831 579	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 852 581	73 021 002
Ingående avskrivningar	-3 338 002	-2 659 246
Årets avskrivningar	-678 756	-678 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 016 758	-3 338 002
Utgående redovisat värde	69 835 823	69 683 000
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	11 600 000	11 600 000
	49 600 000	49 600 000
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 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken 60060	1,02	2024-03-01	9 856 250	9 881 250
Handelsbanken 790793	2,35	2023-03-01	9 856 250	9 881 250
Handelsbanken 951235	1,15	2021-03-01	9 925 000	9 925 000
Handelsbanken 091239	0,95	2024-09-30	850 000	0
			30 487 500	29 687 500
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			-30 112 500	-29 312 500
			-30 487 500	-29 687 500

Norrköping 2021-05-

Andreas Gustavsson
Ordförande

Rikard Tingvall

Torbjörn Eklund

Frank Andersson

Anna-Karin Åkerlind

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor