

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Kneippen Syd**  
769628-8195

Räkenskapsåret  
2021

Styrelsen för BRF Kneippen Syd får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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*

Den största händelsen under året var att vi gick ut med en offertförfrågan till olika fastighetsförvaltare. Efter att vi gått igenom anbuderna bestämde vi oss för att byta till FF Fastighetservice AB (FF). Från och med 1 januari 2022 är det de som förvaltar både fastigheter och ekonomi.

Vi beslutade även om en avgiftshöjning på 3% för både lägenheter och parkeringar för att stärka upp föreningens ekonomi inför framtiden, då vi tror att både inflationen och räntorna kommer gå upp.

Mer information angående regler i föreningen, med fokus på sophantering, felparkering och andrahandsuthyrning har skickats ut. Styrelsen upplever att en del medlemmar tyvärr inte respekterar reglerna kring detta.

Övrigt som är värt att notera är att vi genomfört en OVK (obligatorisk ventilationskontroll), inspektion av solcellsinstallationen, en brandsyn och utdelning av brandinformation.

Styrelsen hoppas också att medlemmarna är nöjda med solcellerna, som trots att de inte genererar så mycket på vintern, gjort att elräkningen inte varit så hög när elpriset på marknaden skjutit i höjden.

Under 2022 ska styrelsen bland annat titta på offert för grind till cykelskjulen och sätta oss in i FFs administrativa verktyg som förhoppningsvis ger oss bättre översikt av fakturor, kontrakt och annan dokumentation. Dessutom tror vi att kommunikationen och felanmälan för medlemmar blir bättre. Sist men inte minst kommer vi följa FFs arbete extra noga under uppstartsfasen.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut uppgick till 48 st.  
Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2021 hölls den 19 maj 2021.

### 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 7 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.

### Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift är 602 kr/m<sup>2</sup>.

### Budget 2021

Styrelsen arbetar efter en budget som innebar en höjd avgift med 3% from 2021-01-01.

### Framtida underhåll

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 735	1 531	1 523	1 494
Resultat efter finansiella poster	-400	-573	-523	-489
Soliditet (%)	56,7	56,5	57,6	57,8

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 170 000	436 320	-2 941 395	-573 092	40 091 833
Disposition av föregående års resultat:		72 720	-645 812	573 092	0
Årets resultat				-399 625	-399 625
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 170 000</b>	<b>509 040</b>	<b>-3 587 207</b>	<b>-399 625</b>	<b>39 692 208</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 587 207
årets förlust	-399 625
	<b>-3 986 832</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt ekonomisk plan	-72 720
i ny räkning överföres	-3 914 112
	<b>-3 986 832</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 734 854	1 531 427
Övriga rörelseintäkter		16 664	4 371
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 751 518</b>	<b>1 535 799</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-96 399	-112 651
Driftkostnader	4	-909 142	-825 055
Personalkostnader		-31 278	-30 554
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-687 492	-678 756
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 724 311</b>	<b>-1 647 015</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>27 207</b>	<b>-111 216</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 832	-461 876
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-426 832</b>	<b>-461 876</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-399 625</b>	<b>-573 092</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-399 625</b>	<b>-573 092</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-399 625</b>	<b>-573 092</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	69 148 331	69 835 823
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 148 331</b>	<b>69 835 823</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 148 331</b>	<b>69 835 823</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		262 793	264 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 135	248 436
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>353 928</b>	<b>513 295</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		526 207	562 095
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>526 207</b>	<b>562 095</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>880 135</b>	<b>1 075 390</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 028 466</b>	<b>70 911 213</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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		509 040	436 320
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 679 040</b>	<b>43 606 320</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 587 207	-2 941 395
Årets resultat		-399 625	-573 092
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 986 832</b>	<b>-3 514 487</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 692 208</b>	<b>40 091 833</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	29 769 500	30 412 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 769 500</b>	<b>30 412 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	300 000	75 000
Leverantörsskulder		76 547	92 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		190 211	238 883
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>566 758</b>	<b>406 880</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 028 466</b>	<b>70 911 213</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 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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	30 525 000	30 525 000
	<b>30 525 000</b>	<b>30 525 000</b>



### Not 3 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	-1 459 332	-1 416 852
Hysesintäkter p-platser	-67 342	-62 121
Hysesintäkter p-platser el	-52 200	-50 496
Försäljning el	-155 980	-1 958
	<b>-1 734 854</b>	<b>-1 531 427</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
El	139 543	117 081
Fjärrvärme	240 964	208 911
Vatten och avlopp	76 819	80 874
Sopor	52 044	44 713
Fastighetskötsel	141 083	121 651
Reparationer	52 285	93 128
Fastighetsförvaltning	67 845	66 190
Övriga fastighetskostnader	77 887	2 063
Fastighetsförsäkring	38 722	37 263
Hiss	21 950	53 180
	<b>909 142</b>	<b>825 054</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 852 581	73 021 002
Inköp	0	831 579
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 852 581</b>	<b>73 852 581</b>
Ingående avskrivningar	-4 016 758	-3 338 002
Årets avskrivningar	-687 492	-678 756
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 704 250</b>	<b>-4 016 758</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 148 331</b>	<b>69 835 823</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	11 600 000	11 600 000
	<b>49 600 000</b>	<b>49 600 000</b>
Bokfört värde byggnader	68 707 581	67 876 002
Bokfört värde mark	5 145 000	5 145 000
	<b>73 852 581</b>	<b>73 021 002</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

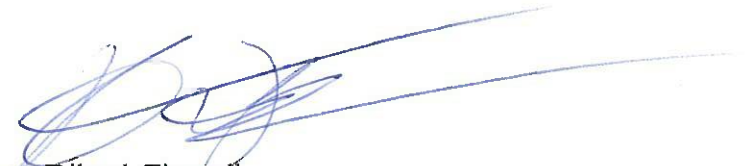
<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2021-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2020-12-31</b>
Handelsbanken 60060	1,02	2024-03-01	9 831 250	9 856 250
Handelsbanken 790793	2,35	2023-03-01	9 831 250	9 856 250
Handelsbanken 115808	0,88	2026-06-01	9 629 000	9 925 000
Handelsbanken 091239	0,95	2024-09-30	778 000	850 000
			<b>30 069 500</b>	<b>30 487 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-300 000	-75 000

Av den långfristiga skulden förfaller 1 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.  
Resterande skuld, 28 569 500 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Norrköping 2022-04-20



Andreas Gustavsson  
Ordförande



Rikard Tingvall



Torbjörn Eklund



Frank Andersson



Anna-Karin Åkerlind

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-20



Jim Torarp  
Revisor

## Revisionsverättelse för BRF Kneippen Syd 769628-8195

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna för räkenskapsår 2021.

Jag tillstryker:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- Att uppkommen vinst balanseras i ny räkning.
- Att syrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Norrköping 20/4-2022

Ort och datum

  
.....  
Jim Torarp

  
.....