

Årsredovisning för
Brf Kneippen Syd
769628-8195

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|-----------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Tilläggsupplysningar | 8-9 |
| Upplýsningar till resultaträkning | 10 |
| Upplýsningar till balansräkning | 11-12 |
| Underskrifter | 12 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kneippen Syd, 769628-8195 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

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.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut uppgick till 47 st.
Under året har sex lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande

Frank Andersson

Ordinarie ledamöter

Alfred Leward
Stellan Adolfsson
Anna-Karin Åkerlind

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

Övriga förtroendevalda

Revisor

Jim Torarp

Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheten Banjon 3 och uppfördes 2014 för inflyttning i januari 2015. Föreningen omfattar 36 st bostadsrättslägenheter om totalt 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 bostadsrättsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bett om extrastäd av vår utemiljö och entréer 1 gång/veckan.
- Taket till miljöhuset har bytts.
- Utemöblerna har rustats upp.
- Jordfelsbrytaren till gatubelysningen på vår parkeringsplats slog ifrån när det var fuktigt ute. Det är delvis åtgärdat och belysningen fungerar igen.
- Beslut om 25% höjning av medlems- och parkeringsavgiften på grund av höga räntor och inflation.

Framtida underhåll

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

- Ytterligare felsökning behövs efter vintern för att helt lösa problemet med gatubelysningen.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | Belopp i kr 2021 |
|-----------------------------------|------------|------------|---------------------|
| Nettoomsättning | 1 800 608 | 1 691 648 | 1 734 854 |
| Resultat efter finansiella poster | -469 428 | -223 249 | -399 625 |
| Soliditet, % | 56,7 | 56,7 | 56,7 |
| Balansomslutning | 68 805 773 | 69 550 127 | 70 028 466 |
| Årsavgift per kvm | 639 | 620 | 602 |
| Lån per kvm | 12 157 | 12 281 | 12 405 |
| Elkostnad per kvm | 60 | 52 | 55 |
| Värmekostnad per kvm | 102 | 89 | 99 |
| Vattenkostnad per kvm | 36 | 34 | 32 |
| Sparande per kvm | 90 | 192 | 119 |
| Räntekänslighet | 19,04% | 19,81% | 20,60% |

Not Eget kapital

| | Grundavgifter/ Insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början | 43 170 000 | 654 480 | -4 132 272 | -223 249 |
| Resultat disp enligt stämmobeslut | | | -223 249 | 223 249 |
| Fonddispoenl årsstämmobeslut | | 72 720 | -72 720 | |
| Årets resultat | | | | -469 428 |
| Belopp vid årets slut | 43 170 000 | 727 200 | -4 428 241 | -469 428 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|-------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -4 428 241 |
| årets resultat | -469 427 |
| Totalt | -4 897 668 |
| disponeras för | |
| reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna | 72 720 |
| balanseras i ny räkning | -4 970 388 |
| Summa | -4 897 668 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 800 608 | 1 691 648 |
| Övriga rörelseintäkter | | 33 827 | 97 584 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | 1 834 435 | 1 789 232 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -933 457 | -829 096 |
| Övriga externa kostnader | | -71 145 | -73 661 |
| Personalkostnader | 3 | -25 837 | -459 |
| Avskrivningar | | -687 491 | -687 487 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 717 930 | -1 590 703 |
| Rörelseresultat | | 116 505 | 198 529 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 13 594 | 263 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -599 527 | -422 041 |
| Summa finansiella poster | | -585 933 | -421 778 |
| Resultat efter finansiella poster | | -469 428 | -223 249 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | -469 428 | -223 249 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | -469 428 | -223 249 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 67 773 353 | 68 460 844 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 67 773 353 | 68 460 844 |
| Summa anläggningstillgångar | | 67 773 353 | 68 460 844 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 195 | 259 711 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 72 396 | 62 625 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 72 591 | 322 336 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 959 829 | 766 947 |
| Summa kassa och bank | | 959 829 | 766 947 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 032 420 | 1 089 283 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 68 805 773 | 69 550 127 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 43 170 000 | 43 170 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 727 200 | 654 480 |
| Summa bundet eget kapital | | 43 897 200 | 43 824 480 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -4 428 241 | -4 132 272 |
| Årets resultat | | -469 428 | -223 249 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 897 669 | -4 355 521 |
| Summa eget kapital | | 38 999 531 | 39 468 959 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 19 242 250 | 19 688 250 |
| Summa långfristiga skulder | | 19 242 250 | 19 688 250 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 10 227 250 | 10 081 250 |
| Leverantörsskulder | | 98 427 | 138 618 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 238 315 | 173 050 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 563 992 | 10 392 918 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 68 805 773 | 69 550 127 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -469 428 | -223 249 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 687 491 | 687 487 |
| | <u>218 063</u> | <u>464 238</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 218 063 | 464 238 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 249 746 | 31 592 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 25 073 | 44 910 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 492 882 | 540 740 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -300 000 | -300 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -300 000 | -300 000 |
| Årets kassaflöde | 192 882 | 240 740 |
| Likvida medel vid årets början | 766 947 | 526 207 |
| Likvida medel vid årets slut | 959 829 | 766 947 |

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) och Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper m m

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.

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 år efter byggåret. Reglerna gäller byggnader beräknat värdeår 2023 eller senare, dvs för byggnader som färdigställt 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. Lansspråkstagande 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 1 % |
| -Solceller | 1,05% |

Nyckeltalsdefinition

Soliditet (%); Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Balansomslutning; Totala tillgångar

Årsavgift per kvm; Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Lån per kvm; Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Elkostnad per kvm; Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Sparande per kvm; Summan av årets resultat +avskrivningar +utrangeringar +kostnadsfört planerat underhåll

+ väsentliga kostnader som inte är normal -väsentliga intäkter som inte är normala och dividera summan med antalet kvadratmeter boyta i föreningen så får du fram sparandet per kvadratmeter boyta.

Räntekänslighet %; Summan av att låneskulden divideras med årsavgiftern

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter p-plats & garage | 124 130 | 124 155 |
| Årsavgifter bostäder | 1 547 860 | 1 503 112 |
| El | 128 618 | 64 381 |
| Summa | 1 800 608 | 1 691 648 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Serviceavtal | 6 841 | 1 073 |
| Fastighetsskötsel | 87 408 | 69 893 |
| Städning | 62 150 | 56 455 |
| Obl.vent.kontroll | | 4 250 |
| Hiss | 20 336 | 61 919 |
| Reparation & Underhåll | 136 265 | 87 201 |
| El | 145 180 | 126 467 |
| Värme | 246 416 | 215 054 |
| Vatten | 88 028 | 82 996 |
| Sophantering | 57 123 | 56 449 |
| Snöröjning | 35 938 | 14 431 |
| Övriga driftskostnader | | 5 571 |
| Försäkringspremie | 43 657 | 41 696 |
| Kabel-TV | 4 115 | 5 641 |
| Summa | 933 457 | 829 096 |

Not 3 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 19 899 | 350 |
| Summa | 19 899 | 350 |
| Sociala kostnader | 5 938 | 109 |
| Summa | 25 837 | 459 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 67 876 002 | 67 876 002 |
| | 67 876 002 | 67 876 002 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -5 374 274 | -4 695 518 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -678 760 | -678 756 |
| | -6 053 034 | -5 374 274 |
| Redovisat värde vid årets slut | 61 822 968 | 62 501 728 |

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 831 579 | 831 579 |
| | 831 579 | 831 579 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -17 463 | -8 732 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -8 731 | -8 731 |
| | -26 194 | -17 463 |
| Redovisat värde vid årets slut | 805 385 | 814 116 |

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

| | löptid | ränta | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|-------|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken 60060 | 2024-03-01 | 1,02 | 9 781 250 | 9 806 250 |
| Handelsbanken 200678 | 2025-03-01 | 4,57% | 9 781 250 | 9 806 250 |
| Handelsbanken 115808 | 2026-06-01 | 0,88 | 9 273 000 | 9 451 000 |
| Handelsbanken 091239 | 2024-09-30 | 0,95 | 634 000 | 706 000 |
| | | | 29 469 500 | 29 769 500 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | 300 000 | 300 000 |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till | | | 10 318 250 | 9 781 250 |
| Lån som förfaller senare en ett år | | | 18 851 250 | |
| Summa | | | 29 469 500 | 10 081 250 |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 1 200 000 |
| Om 5 år beräknas nuvarand skulder uppgå till (inkl. omsatta lån) | | | | 28 269 500 |

Not 7 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 30 525 000 | 30 525 000 |
| Summa ställda säkerheter | 30 525 000 | 30 525 000 |

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna utgiftsräntor | 7 578 | 7 818 |
| Förutbetalda avgifter/Tillgodo | 174 871 | 113 677 |
| Upplupna kostnader | 55 865 | 51 555 |
| | 238 314 | 173 050 |

Underskrifter

Datum, enligt digital signering

Frank Andersson
Styrelseordförande

Alfred Leward

Stellan Adolfsson

Anna-Karin Åkerlind

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Jim Torarp
Godkänd revisor