Årsredovisning för

Brf Kneippen Syd

769628-8195

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter till balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkning	9
Upplysningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	11

Assently: 96f62a5bdb67cdd4f29a443578e91756f6d3ffd85f0ef09dccae695b2b13fd2b6da1562d715cd72ed43db2a712c8151e17972fbba42ec4c4a933bac0886ee6fb

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kneippen Syd, 769628-8195 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskitl 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.
Föreningens mark innehas med äganderätt.
Föreningen har en aktuell underhållsplan.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Medlemsinformation
Antal medlemmar vid årets slut uppgick till 45 st.
Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma
Ordinare föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande
Frank Andersson

Ordinarie ledamöter
Alfred Leward
Stellan Adolfsson
Daniel Jansson
Ili Hanna

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.
Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

Övriga förtroendevalda

Revisor
Fredrik Norborg

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.

Assently: 96f62a5bdb67cdd4f29a443578e91756f6d3ffd85f0ef09dccae695b2b13fd2b6da1562d715cd72ed43db2a712c8151e17972fbba42ec4c4a933bac0886ee6fb

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Året började med en hög avgiftshöjning med 12% på lägenheter, på grund av höjda räntor och inflation.
-Vi installerade Ferroamp i varje hus, vilket sänker abonnemangsavgiften på el. Återbetalningstid på ca 2,5 år.
-Kollektivt avtal på bredband och TV från Telia infördes.
-Sandlådan renoverades.
-Nödtelefonerna i våra hissar byttes, eftersom de gamla gick på 2G/3G-näten som stängdes ner.
-Dörrstyrning på en hiss ur funktion och reparerad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten.

-En avgiftshöjning med 5% på lägenheter och 2% på parkeringsplatser.
-Ekonomin ser bättre ut, men vi behöver fortfarande komma ifatt och ta höjd för kommande underhållsarbete och ränteförändringar.
-Under 2026 ska vi konvertera vår redovisning från K2- till K3-regler.
-Delvis på grund av K3-redovisningen, men också för enklare planering och översyn, har vi beställt en betydligt bättre underhållsplan än vår nuvarande.
-Som det ser ut nu, blir parkeringsplatser momspliktiga i oktober 2026, vilket måste hanteras på ett bra sätt.

Definition nyckeltal

Årsavgift per kvm:
Avgiftens storlek kan skilja mycket mellan olika föreningar, och det kan tyckas märkligt.
Avgiften kan faktiskt vara allt mellan 100 och upp över 1000 kr per kvadratmeter och år!
Normalt brukar den dock ligga någonstans mellan 500 och 700 kr/kvm/år.

Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter:
Årsavgiften dividerat med totala intäkter, vilken kan vara bidrag eller ersättningar från försäkring.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:
Genom att dela föreningens skulder med yta upptagen som bostadsrätt får man fram belåningsgraden för de objekten upptagna som bostadsrätt exkl. yta för extern uthyrning (hyresrätter).

Sparande per kvm:
Ett bra riktmärke för sparande är 200-300 kronor per kvadratmeter boyta och år.
Ta summan av årets resultat + avskrivningar +utrangeringar +kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är normala -väsentliga intäkter som inte är normala och dividera summan med antalet kvadratmeter boyta
i föreningen så får du fram sparandet per kvadratmeter boyta.

Energikostnad per kvm:
Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. Men det är ändå inte helt klart hur detta nyckeltal ska beräknas i praktiken. Troligen blir det fördelat med ett nyckeltal för bostadsyta och ett för lokalyta för att på så sätt kunna jämföra kostnaden med andra föreningar.

Räntekänslighet:
För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. <5 Bra samt 5-9 Normal.

Assently: 96f62a5bdb67cdd4f29a443578e91756f6d3ffd85f0ef09dccae695b2b13fd2b6da1562d715cd72ed43db2a712c8151e17972fbba42ec4c4a933bac0886ee6fb

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning	2 483 448	2 236 225	1 800 608	1 691 648
Resultat efter finansiella poster	-93 707	-459 607	-469 428	-223 249
Soliditet, %	56,8	56,5	56,7	56,7
Balansomslutning	67 703 030	68 170 359	68 805 773	69 550 127
Årsavgift per kvm	961	859	639	620
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	93	92		
Skuldsättning per kvm	11 902	12 034	12 157	12 281
Elkostnad per kvm	57	68	60	52
Värmekostnad per kvm	99	100	102	89
Vattenkostnad per kvm	45	46	36	34
Energikostnad per kvm	201	214		
Sparande per kvm	249	94	90	192
Räntekänslighet i procent	12,38	14,00	19,04	19,81

Not Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets början	43 170 000	799 920	-4 970 388	-459 607
Resultat disp enligt stämmobeslut			-459 608	459 607
Fonddispoenl årsstämmobeslut				
Årets resultat				-93 707
Belopp vid årets slut	**43 170 000**	**799 920**	**-5 429 996**	**-93 707**

Upplysning negativt resultat
Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025.
Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar.
Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 502 716
årets resultat	-93 706
Totalt	-5 596 422
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	72 720
balanseras i ny räkning	-5 669 142
Summa	-5 596 422

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

Assently: 96f62a5bdb67cdd4f29a443578e91756f6d3ffd85f0ef09dccae695b2b13fd2b6da1562d715cd72ed43db2a712c8151e17972fbba42ec4c4a933bac0886ee6fb

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*1*	2 483 448	2 236 225
Övriga rörelseintäkter		27 118	21 329
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 510 566	2 257 554
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*2*	-997 748	-1 060 674
Övriga externa kostnader		-95 771	-81 039
Personalkostnader	*3*	-38 650	-35 494
Avskrivningar		-697 091	-687 491
Summa rörelsekostnader		-1 829 260	-1 864 698
Rörelseresultat		681 306	392 856
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 262	8 626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-781 275	-861 089
Summa finansiella poster		-775 013	-852 463
Resultat efter finansiella poster		-93 707	-459 607
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-93 707	-459 607
Skatter			
Årets resultat		**-93 707**	**-459 607**

Assently: 96f62a5bdb67cdd4f29a443578e91756f6d3ffd85f0ef09dccae695b2b13fd2b6da1562d715cd72ed43db2a712c8151e17972fbba42ec4c4a933bac0886ee6fb

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	66 398 371	67 085 862
Inventarier, verktyg och installationer	*5*	86 400	-
Summa materiella anläggningstillgångar		66 484 771	67 085 862
Summa anläggningstillgångar		66 484 771	67 085 862
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		24 868	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 516	71 789
Summa kortfristiga fordringar		106 384	71 789
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 111 875	1 012 708
Summa kassa och bank		1 111 875	1 012 708
Summa omsättningstillgångar		1 218 259	1 084 497
SUMMA TILLGÅNGAR		67 703 030	68 170 359

Assently: 96f62a5bdb67cdd4f29a443578e91756f6d3ffd85f0ef09dccae695b2b13fd2b6da1562d715cd72ed43db2a712c8151e17972fbba42ec4c4a933bac0886ee6fb

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		43 170 000	43 170 000
Fond för yttre underhåll		872 640	799 920
Summa bundet eget kapital		44 042 640	43 969 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 502 716	-4 970 388
Årets resultat		-93 707	-459 607
Summa fritt eget kapital		-5 596 423	-5 429 995
Summa eget kapital		38 446 217	38 539 925
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*6*	19 411 700	19 209 900
Summa långfristiga skulder		19 411 700	19 209 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*7*	9 438 200	9 959 450
Leverantörsskulder		122 944	179 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*8*	283 969	281 515
Summa kortfristiga skulder		9 845 113	10 420 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 703 030	68 170 359

Assently: 96f62a5bdb67cdd4f29a443578e91756f6d3ffd85f0ef09dccae695b2b13fd2b6da1562d715cd72ed43db2a712c8151e17972fbba42ec4c4a933bac0886ee6fb

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-93 707	-459 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	697 091	687 491
	603 384	227 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**603 384**	**227 884**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-34 594	801
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-54 173	124 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**514 617**	**353 029**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-96 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-96 000**	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-319 450	-300 150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-319 450**	**-300 150**
Årets kassaflöde	**99 167**	**52 879**
Likvida medel vid årets början	**1 012 708**	**959 829**
Likvida medel vid årets slut	**1 111 875**	**1 012 708**

Assently: 96f62a5bdb67cdd4f29a443578e91756f6d3ffd85f0ef09dccae695b2b13fd2b6da1562d715cd72ed43db2a712c8151e17972fbba42ec4c4a933bac0886ee6fb

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Värderingsprincuiper m m

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas til 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 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 föreingens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråkstagande 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:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1 %
-Solceller	1,05%

Assently: 96f62a5bdb67cdd4f29a443578e91756f6d3ffd85f0ef09dccae695b2b13fd2b6da1562d715cd72ed43db2a712c8151e17972fbba42ec4c4a933bac0886ee6fb

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Hyresintäkter parkering/garage	152 907	153 264
Årsavgifter bostäder	2 167 505	1 935 272
El	135 957	147 682
Bredband/TV	27 060	0
öresutjäming	19	7
Summa	**2 483 448**	**2 236 225**

Den obligatoriska avgiften består av årsavgiften, el, bredband/TV.
I årsavgiften ingår fjärrvärme, vatten och sophantering.

Not 2 Driftskostnader

	2025-12-31	*2024-12-31*
Serviceavtal	7 270	7 176
Fastighetsskötsel	94 370	88 062
Städning	67 945	63 302
Hiss	20 956	16 189
Reparation & Underhåll	159 108	173 404
El	138 855	165 694
Värme	240 958	242 964
Vatten	108 618	110 662
Sophantering	61 572	56 789
Snöröjning	36 416	84 276
Försäkringspremie	51 681	46 848
Kabel-TV	9 999	5 308
Summa	**997 748**	**1 060 674**

Not 3 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Styrelsearvoden	29 649	27 247
Summa	**29 649**	**27 247**
Sociala kostnader	9 001	8 247
Summa	**38 650**	**35 494**

Assently: 96f62a5bdb67cdd4f29a443578e91756f6d3ffd85f0ef09dccae695b2b13fd2b6da1562d715cd72ed43db2a712c8151e17972fbba42ec4c4a933bac0886ee6fb

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	73 852 581	73 852 581
	73 852 581	73 852 581
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 766 719	-6 079 228
-Årets avskrivning enligt plan	-687 491	-687 491
	-7 454 210	-6 766 719
Redovisat värde vid årets slut	**66 398 371**	**67 085 862**
Bokfört värde byggnader	61 253 371	61 940 862
Bokfört värde mark	5 145 000	5 145 000
	66 398 371	**67 085 862**

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	96 000	0
Vid årets slut	96 000	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	0	0
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-9 600	0
Vid årets slut	-9 600	0
Redovisat värde vid årets slut	**86 400**	**0**

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	*ränta*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Handelsbanken 246603	2027-03-01	3,80	9 730 900	9 756 100
Handelsbanken 305698	2028-03-01	2,98	9 730 000	9 756 250
Handelsbanken 115808	2026-06-01	0,88	8 917 000	9 095 000
Handelsbanken 335094	Rörligt	2,65	472 000	562 000
			28 849 900	**29 169 350**
Nästa års amortering beräknas uppgå till			49 200	203 200
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			9 389 000	9 756 250
Lån som förfaller senare än ett år			19 411 700	19 209 900
Summa			**28 849 900**	**29 169 350**

Assently: 96f62a5bdb67cdd4f29a443578e91756f6d3ffd85f0ef09dccae695b2b13fd2b6da1562d715cd72ed43db2a712c8151e17972fbba42ec4c4a933bac0886ee6fb

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsinteckningar	30 525 000	30 525 000
Summa ställda säkerheter	**30 525 000**	**30 525 000**

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Upplupna utgiftsräntor	6 321	10 592
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	226 259	216 945
Upplupna kostnader	51 389	53 978
	283 969	**281 515**

Underskrifter

Norrköping. Datum anges per elektronisk underskrift för styrelsen.

Årsredovisningen upprättad 2026-03-24.

Frank Andersson
Styrelseordförande

Alfred Leward

Stellan Adolfsson

Daniel Jansson

Ili Hanna

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för underskrift.

Fredrik Norborg
Godkänd revisor

Assently: 96f62a5bdb67cdd4f29a443578e91756f6d3ffd85f0ef09dccae695b2b13fd2b6da1562d715cd72ed43db2a712c8151e17972fbba42ec4c4a933bac0886ee6fb

Följande handlingar har undertecknats den 8 april 2026

ÅR 2025.pdf
(104399 byte)
SHA-512: 023b4d0c0c16aa2921be61189b45fd6562b67
3f60293b4e9f0a3f7a360460d809ddb9c241e653b54819
168f6df63803526159daea478bc283f03f553105608e4

Underskrifter

2026-04-06 20:02:43 (CET)

Alfred Leward

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-04 20:50:34 (CET)

Daniel Erik Jansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-06 18:14:07 (CET)

Frank Göran Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 10:23:18 (CET)

Ili Bahnan Hanna

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-02 15:16:01 (CET)

Stellan Adolfsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 15:24:06 (CET)

Fredrik William Norborg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
96f62a5bdb67cdd4f29a443578e91756f6d3ffd85f0ef09dccae695b2b13fd2b6da1562d715cd72ed43db2a712c8151e17972fbba42ec4c4a933bac0886ee6fb

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.