



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Brf Symfonin i Kneippen Syd



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Symfonin i Kneippen Syd med säte i NORRKÖPING org.nr. 769629-2494 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-04-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrköping Harpan 6	2014-11-01	2015
Norrköping Lyran 2	2014-11-01	2015

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar och försäring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3627
40	p-platser	0
10	carportar	0
Totalt 104 objekt		3627

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 36 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Redar Baskin	Ordförande	2022-02-23	
Marielle Rådetorp	Ledamot	2022-02-23	
Ann Charlotte Westerfjärd	Ledamot	2023-04-17	
Sandra Forsblad	Ledamot	2022-02-18	
Carolina Johansson	Ledamot	2023-02-28	
Zachary Alm	Ledamot	2019-04-15	2023-04-17
Mats Larsson	Suppleant	2023-02-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marielle Rådetorp, Redar Baskin och Mats Larsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Redar Baskin, Marielle Rådetorp, Sandra Forsblad, Carolina Johansson, Zachary Alm.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Maria Sukhova, BoRevision AB med Joakim Häll, BoRevision AB som suppleant.

Valberedning har varit: Carl Rådetorp (sammankallande) och Gunilla Danielsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-28.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5% från januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-07-02.

Föreningen har sökt elstöd och fått utbetalat.

- Föreningen tecknade avtal med Skanska angående målning av de trärena fasaderna på låghusen och arbetet har utförts
- Staket på Ellen Mobergs gata samt runt parkeringen på samma adress har målats
- Föreningen har satt upp skyltar med förbud mot lastbil in till stora parkeringen, då förråden vid flera tillfällen har tagit skada av lastbilar som kör in
- Lamporna i trapphusen i höghusen har ställts in med skymningsrelä
- Lamporna i trapphusen är av utgående sortiment, föreningen har därför köpt in ett litet lager till när byte behöver göras
- Efter byte av internetleverantör fick föreningen strul med vattenavläsning och vi övervägde att överge individuell debitering. Vi hittade dock en annan lösning och individuell debitering fortsätter som vanligt
- Åtgärder pågår för de sista problematiska ytterdörrarna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	192	251	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 719	11 757	11 794	12 111	12 291
Räntekänslighet, %	16	18	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	170	147	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	376	349	366	336	355
Årsavgifter, kr/kvm	715	642	630	617	607
Totala intäkter, kr/kvm	870	793	774	747	735
Nettoomsättning, tkr	3 027	2 788	2 716	2 688	2 646
Resultat efter finansiella poster, tkr	-784	-98	-54	-72	-163
Soliditet, %	65	65	65	65	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet och energikostnad) har inte räknats ut för åren

2018/2019 och 2019/2020

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	81 470 000	0	0	81 470 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 107 250	0	-109 675	997 575
S:a bundet eget kapital, kr	82 577 250	0	-109 675	82 467 575
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 313 544	-98 086	109 675	-1 301 954
Årets resultat, kr	-98 086	98 086	-784 490	-784 490
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 411 630	0	-674 815	-2 086 444
S:a eget kapital, kr	81 165 620	0	-784 490	80 381 131

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 362 000 kr samt ianspråktagande skett med 471 675 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 411 629
Årets resultat, kr	-784 490
Reservation till underhållsfond, kr	-362 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	471 675
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 086 444

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 086 444

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 014 201	2 771 601
Övriga rörelseintäkter	3	142 857	106 282
Summa rörelseintäkter		3 157 058	2 877 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 654 058	-1 174 064
Övriga externa kostnader	5	-143 492	-193 456
Personalkostnader och arvoden	6	-37 500	-86 131
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 008 352	-1 008 352
Summa rörelsekostnader		-2 843 402	-2 462 003
Rörelseresultat		313 656	415 880
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 098 172	-513 966
Summa finansiella poster		-1 098 146	-513 966
Resultat efter finansiella poster		-784 490	-98 086
Årets resultat		-784 490	-98 086

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-08-31	2022-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	121 012 868	122 021 221
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		121 012 868	122 021 221
Summa anläggningstillgångar		121 012 868	122 021 221
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120 000	0
Övriga fordringar	8	2 322 187	2 195 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	114 394	108 404
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 556 581	2 303 587
Summa omsättningstillgångar		2 556 581	2 303 587
SUMMA TILLGÅNGAR		123 569 450	124 324 808

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 470 000	81 470 000
Fond för yttre underhåll		997 575	1 107 250
<i>Summa bundet eget kapital</i>		82 467 575	82 577 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 301 954	-1 313 544
Årets resultat		-784 490	-98 086
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 086 445	-1 411 629
Summa eget kapital		80 381 130	81 165 621
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	30 910 144	15 455 072
Summa långfristiga skulder		30 910 144	15 455 072
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	11 594 199	27 186 023
Leverantörsskulder		108 730	91 507
Övriga skulder	12	4 311	21 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	570 935	405 054
Summa kortfristiga skulder		12 278 175	27 704 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 569 450	124 324 808

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-784 490	-98 086
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 008 352	1 008 352
Kassaflöde från löpande verksamhet	223 862	910 266
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-210 685	-66 186
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	165 884	103 502
Kassaflöde från löpande verksamhet	179 061	947 583
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-136 752	-136 752
Årets kassaflöde	42 309	810 831
Likvida medel vid årets början	2 195 183	1 384 352
Likvida medel vid årets slut	2 237 492	2 195 183

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 94 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 % per år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har gjorts enligt stadgarna med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvm bostadsarea 2019. Fr.o.m 2020 sker reservering enligt föreningens 20-åriga underhållsplan.

Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 tkr.

2 Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	2 591 592	2 329 008
Hyrer	214 200	214 800
Hysesbortfall	-12 919	-9 600
Intäkter konsumtionsavgift	221 328	237 393
Summa nettoomsättning	3 014 201	2 771 601

3 Övriga rörelseintäkter	2022/2023	2021/2022
Överlåtelseavgift	11 102	8 402
Pantförskrivningsavgift	0	2 884
Andrahandsuthyrningar	2 100	4 800
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	129 655	67 841
Ersättning från försäkringsbolag	0	22 355
Övriga rörelseintäkter	142 857	106 282

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Löpande underhåll	36 471	120 333
Underhåll enligt plan	471 675	0
Elavgifter	172 762	128 304
Uppvärmningsavgifter	306 246	282 941
Vatten och avlopp	137 030	120 269
Sophämtning	90 420	94 024
Övrig renhållning	1 980	6 155
Försäkringar	61 491	52 030
Kabel-tv	129 421	166 775
Fastighetsskötsel	246 563	203 232
Summa driftskostnader	1 654 058	1 174 064
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	16 000	16 075
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	84 285	79 556
Övriga förvaltningskostnader	10 647	8 811
Konsultarvoden	13 590	61 025
Möteskostnader	3 397	2 538
Överlåtelseavgift	13 136	11 748
Juridisk konsult	2 438	13 703
Summa övriga externa kostnader	143 492	193 456
6 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	30 000	30 000
Övriga arvoden	0	35 700
Sociala avgifter	7 500	20 431
Summa personalkostnader och arvoden	37 500	86 131

7 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 835 216	100 835 216
Ingående anskaffningsvärde mark	26 900 000	26 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 735 216	127 735 216
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 713 995	-4 705 643
Årets avskrivningar	-1 008 352	-1 008 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 722 348	-5 713 995
Utgående redovisat värde	121 012 868	122 021 221
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 600 000	74 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 412 000	14 412 000
Totalt taxeringsvärde	89 012 000	89 012 000
Fastighetsbeteckning	Harpan 6 och Lyran 2	
8 Övriga fordringar	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	9 695	0
Andra kortfristiga fordringar	75 000	0
Avräkningskonto HSB	2 237 492	2 195 183
Summa andra långfristiga fordringar	2 322 187	2 195 183
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 394	108 404
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 394	108 404

10 Skulder till kreditinstitut				2023-08-31	2022-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek AB	0,96	2022-12-30		0	15 455 072
Stadshypotek AB	4,07	2027-12-30		15 455 072	0
Stadshypotek AB	1,34	2026-12-30		15 455 072	15 455 072
Stadshypotek AB	1,54	2022-09-29		0	11 730 951
Stadshypotek AB	4,58	2023-09-29		11 594 199	0
				42 504 343	42 641 095
Nästa års amortering beräknas uppgå till				136 752	136 752
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till				11 457 447	27 049 271
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				30 910 144	15 455 072
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				547 008	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				41 820 583	
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder					
Fastighetsinteckningar				46 366 000	46 366 000
Summa ställda säkerheter				46 366 000	46 366 000
11 Skulder till kreditinstitut				2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				136 752	136 752
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)				11 457 447	27 049 271
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut				11 594 199	27 186 023
12 Övriga skulder				2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt				0	10 620
Lagstadgade sociala avgifter				-1	10 910
Övriga kortfristiga skulder				4 312	1
Summa övriga kortfristiga skulder				4 311	21 531

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	30 000	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	7 500	0
Upplupna räntekostnader	229 330	89 855
Förutbetalda hyror och avgifter	256 792	233 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 313	77 557
Avtalsplacerade betalningar	0	4 312
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	570 935	405 054

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Redar Baskin

Carolina Johansson

Ann-Charlotte Westerfjärd

Sandra Forsblad

Marielle Rådetorp

Min revisionsberättelse har lämnats den

Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Symfonin i Kneippen Syd, org.nr. 769629–2494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Symfonin i Kneippen Syd för räkenskapsåret 20220901–20230831.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 upplyser, 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 huruvida 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 revisionsmed 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 huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Symfonin i Kneippen Syd för räkenskapsåret 20220901-20230831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende Brf Symfonin i Kneippen Syd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

REDAR BASKIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-12-12 kl. 21:50:14



ANN CHARLOTTE WESTERFJÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 19:19:06



CAROLINA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-06 kl. 11:19:51



SANDRA FORSBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-11 kl. 08:51:00



MARIELLE RÅDETORP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-11 kl. 19:09:45



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-15 kl. 10:33:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende Brf Symfonin i Kneippen Syd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-15 kl. 10:33:42



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.