



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kneippens Trädgårdsstad

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 16 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|------------|
| Harpan 1 | 2011 | Norrköping |
| Harpan 2 | 2011 | Norrköping |
| Harpan 3 | 2011 | Norrköping |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011

Värdeåret är 2013

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 040 kvm. Byggnadernas totalyta är 2164 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Fredrik Olof Söderberg | Ordförande |
| Barbro Mild Åkesson | Styrelseledamot |
| Erik Jonsson | Styrelseledamot |
| Sofia Karin Maria Carlsson | Styrelseledamot |
| Andrea Frössevi | Suppleant |
| Carina Li | Suppleant |

Valberedning

Sebastian Lindqvist
Pia Bergman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Sture Larsson Revisor Motala Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Extra skorstenar för imkanal sattes upp på alla hus
Alla vindsluckor besiktigades, tätades, förstärktes, reparerades

Planerade underhåll

2024 ● Nya energideklarationer

Avtal med leverantörer

| | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Serviceavtal ventilationsanläggning | Assemblin Ventilation AB |
| Fastighetsförvaltning | Estate Concierge AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Fiber-LAN och digital-TV | Telia |
| Fjärrvärme | EON |
| El | EON |
| Vatten | Nodra |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens lån förföll i slutet av september och räntan omförhandlades. Nordea erbjöd den lägsta räntan och föreningen bytte långivare från Handelsbanken till Nordea. Bindningstid på båda lånen 1 år.

På grund av inflation, ökade räntekostnader och höjda servicekostnader höjdes i januari 2023 bostadsrättsavgiften med 2% och schablonavgiften för värme och vatten med 20%.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte till Ostkusten rör för service av värme, vatten, sanitet och undercentralen.

Övriga uppgifter

Elbilsladdare

Två laddboxar sattes upp på vardera sidan av Undercentralshuset. De kommer att aktiveras när någon anmäler intresse att använda dem. Naturvårdsverket beviljade bidrag på 30 000 kr.

Vindsluckor

Alla vindsluckor besiktigades, tätades, förstärktes, reparerades.

Extraskorstenar

Extraskorstenar för imkanalen sattes upp på 110-husen för att få stopp på kondens och fukt på vindarna. Kärnhem bidrog med 100 0000 kronor.

Årsmöte

Årsmötet hölls utomhus på parkeringsplatsen den 7 juni och var välbesökt.

Styrelse

Styrelsen konstituerade sig efter årsmötet enligt nedan:

Fredrik Larsson ordförande, Sofia Carlsson kassör, Barbro Mild sekreterare, Erik Jonsson ledamot och avläsningsansvarig, Andrea Frössevi suppleant (ny) och Carina Li suppleant (ny)

Lekande barn

Efter klagomål från medlemmar om fortkörning på Nils Åbergs gata sattes två skyltar med varning för lekande barn upp.

Augustifest

Augustifesten hölls traditionsenligt på parkeringsplatsen och var, trots hot om regn, välbesökt.

Snöröjning och sandning

Efter upprepade klagomål förra vintern anlätade fastighetsköparen Estate en ny firma som nu sköter snöröjning och sandning och alla blev nöjda.

Regler för andrahandsuthyrning

Styrelsen har fastställt regler för andrahandsuthyrning, dessa regler finns i SBC hemma.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 36 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 503 736 | 1 433 060 | 1 399 980 | 1 275 439 |
| Resultat efter fin. poster | -165 302 | -33 638 | -698 183 | 155 346 |
| Soliditet (%) | 71 | 71 | 71 | 71 |
| Yttre fond | 1 124 668 | 1 007 665 | 806 517 | 676 187 |
| Taxeringsvärde | 46 064 000 | 46 064 000 | 46 064 000 | 41 568 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 728 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98,4 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 8 301 | 8 393 | 8 485 | 8 577 |
| Skuldsättning per kvm totalyta | 7 825 | 8 393 | 8 485 | 8 577 |
| Sparande per kvm totalyta | 174 | 253 | 277 | 320 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 13 | 13 | 11 | 12 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 92 | 90 | 89 | 44 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 34 | 35 | 35 | 17 |
| Energikostnad per kvm totalyta | 140 | 138 | 135 | 72 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,53 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 11,41 | - | - | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 259 891 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Högre räntekostnader och högre driftskostnader på grund av bland annat snöröjning, är orsaken till det negativa resultatet. Översyn av avgifterna för 2024 har gjorts. Föreningen har en god likviditet och enligt långtidsbudgeten som vi uppdaterar och följer årligen så ser styrelsen inte några problem med framtida ekonomiska åtaganden

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 42 740 000 | - | - | 42 740 000 |
| Fond, yttre underhåll | 1 007 665 | -84 145 | 201 148 | 1 124 668 |
| Balanserat resultat | -1 381 355 | 50 507 | -201 148 | -1 531 996 |
| Årets resultat | -33 638 | 33 638 | -165 302 | -165 302 |
| Eget kapital | 42 332 672 | 0 | -165 302 | 42 167 370 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 330 848 |
| Årets resultat | -165 302 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -201 148 |
| Totalt | -1 697 298 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 76 400 |
| Balanseras i ny räkning | -1 620 898 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 503 736 | 1 433 060 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 5 297 | 19 377 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 509 033 | 1 452 437 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 9 | -73 257 | -113 740 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -466 084 | -465 000 |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -724 862 | -691 005 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 264 203 | -1 269 745 |
| RÖRELSERESULTAT | | 244 830 | 182 692 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 19 993 | 4 789 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -430 125 | -221 119 |
| Summa finansiella poster | | -410 132 | -216 330 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -165 302 | -33 638 |
| ÅRETS RESULTAT | | -165 302 | -33 638 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 15 | 56 841 416 | 57 275 000 |
| Pågående projekt | | 0 | 62 500 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 56 841 416 | 57 337 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 56 841 416 | 57 337 500 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 6 438 | 5 762 |
| Övriga fordringar | 12 | 2 572 426 | 2 419 502 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 578 864 | 2 425 264 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 578 864 | 2 425 264 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 59 420 280 | 59 762 764 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 42 740 000 | 42 740 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 124 668 | 1 007 665 |
| Summa bundet eget kapital | | 43 864 668 | 43 747 665 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 531 996 | -1 381 355 |
| Årets resultat | | -165 302 | -33 638 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 697 298 | -1 414 993 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 42 167 370 | 42 332 672 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 15 | 0 | 5 654 060 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 5 654 060 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 15 | 16 934 350 | 11 467 890 |
| Leverantörsskulder | | 126 485 | 141 654 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 49 552 | 43 175 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 142 523 | 123 313 |
| Summa kortfristiga skulder | | 17 252 910 | 11 776 032 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 59 420 280 | 59 762 764 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 244 830 | 182 692 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 466 084 | 465 000 |
| | 710 914 | 647 692 |
| Erhållen ränta | 19 993 | 4 789 |
| Erlagd ränta | -426 235 | -220 582 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 304 672 | 431 899 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -942 | -5 763 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 6 528 | 52 583 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 310 258 | 478 719 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 30 000 | -62 500 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 30 000 | -62 500 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -187 600 | -187 600 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -187 600 | -187 600 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 152 658 | 228 619 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 418 534 | 2 189 915 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 571 192 | 2 418 534 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kneippens Trädgårdsstad har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------|----------|
| Byggnad | 1 - 20 % |
|---------|----------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 224 480 | 1 200 576 |
| Vatten | 0 | 226 398 |
| Vatten, moms | 259 891 | 0 |
| Påminnelseavgift | 180 | 0 |
| Dröjsmålsränta | 158 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 0 | 6 038 |
| Vidarefakturerade kostnader | 19 024 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 3 | 49 |
| Summa | 1 503 736 | 1 433 060 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|--------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 0 | 18 254 |
| Elstöd | 3 775 | 0 |
| Övriga intäkter | 1 522 | 1 123 |
| Summa | 5 297 | 19 377 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 24 000 | 23 416 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 6 113 | 2 706 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 2 249 | 11 790 |
| Gemensamma utrymmen | 1 835 | 1 999 |
| Snöröjning/sandning | 79 270 | 28 150 |
| Serviceavtal | 41 327 | 29 066 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 706 |
| Summa | 154 794 | 97 833 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsförbättringar | 0 | 14 518 |
| Vind | 11 560 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 2 932 | 0 |
| VVS | 17 773 | 51 818 |
| Värmeanläggning/undercentral | 23 080 | 0 |
| Ventilation | 22 270 | 40 646 |
| Tak | 2 106 | 36 532 |
| Garage/parkering | 9 328 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 819 |
| Summa | 89 049 | 144 333 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|--------------|---------------|---------------|
| Ventilation | 76 400 | 0 |
| Fasader | 0 | 84 145 |
| Summa | 76 400 | 84 145 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 29 193 | 26 471 |
| Uppvärmning | 198 873 | 184 282 |
| Vatten | 74 210 | 70 745 |
| Sophämtning/renhållning | 0 | -1 |
| Summa | 302 276 | 281 497 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 39 943 | 36 397 |
| Bredband | 62 400 | 46 800 |
| Summa | 102 343 | 83 197 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Kreditupplysning | 0 | 313 |
| Tele- och datakommunikation | 0 | 15 600 |
| Förvaltningskostnader | 473 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 16 688 | 12 000 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 1 012 |
| Fritids och trivselkostnader | 1 459 | 10 278 |
| Föreningskostnader | 1 623 | 450 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 48 178 | 46 825 |
| Korttidsinventarier | 1 918 | 0 |
| Administration | 2 918 | 13 437 |
| Konsultkostnader | 0 | 13 825 |
| Summa | 73 257 | 113 740 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 430 125 | 221 113 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 6 |
| Summa | 430 125 | 221 119 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 61 500 000 | 61 500 000 |
| Årets inköp | 32 500 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 61 532 500 | 61 500 000 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -4 225 000 | -3 760 000 |
| Årets avskrivning | -466 084 | -465 000 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -4 691 084 | -4 225 000 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 56 841 416 | 57 275 000 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>15 000 000</i> | <i>15 000 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 31 820 000 | 31 820 000 |
| Taxeringsvärde mark | 14 244 000 | 14 244 000 |
| Summa | 46 064 000 | 46 064 000 |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 1 234 | 968 |
| Klientmedel | 0 | 1 363 806 |
| Transaktionskonto | 272 465 | 0 |
| Borgo räntekonto | 2 298 727 | 1 054 728 |
| Summa | 2 572 426 | 2 419 502 |

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken | 2024-09-30 | 1,05 % | 5 654 060 | 5 716 560 |
| Nordea | 2024-09-30 | 4,71 % | 5 626 225 | 0 |
| Nordea | 2024-09-30 | 4,71 % | 5 654 065 | 0 |
| Handelsbanken | Löst | 0 % | 0 | 5 716 565 |
| Handelsbanken | Löst | 0 % | 0 | 5 688 825 |
| Summa | | | 16 934 350 | 17 121 950 |
| Varav kortfristig del | | | 16 934 350 | 11 467 890 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 996 350 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor | 4 427 | 537 |
| Förutbet hyror/avgifter | 138 096 | 122 776 |
| Summa | 142 523 | 123 313 |

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 56 280 000 | 56 280 000 |

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjd avgift/hyra På grund av inflation, ökade räntekostnader och höjda servicekostnader beslutade styrelsen om en avgiftshöjning för 2024 på 15%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Norrköping

Barbro Mild Åkesson
Styrelseledamot

Erik Jonsson
Styrelseledamot

Fredrik Olof Söderberg
Ordförande

Sofia Karin Maria Carlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Motala Revisionsbyrå
Sture Larsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 10:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 21.05.2024 10:59

DOCUMENT ID:

SJWTYGyCmC

ENVELOPE ID:

B1G2tf15mR-SJWTYGyCmC

DOCUMENT NAME:

Brf Kneippens Trädgårdsstad, 769622-4695 - Årsredovisning 2023.
pdf

18 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. ERIK JONSSON erikjons@gmail.com | Signed Authenticated | 21.05.2024 11:40 21.05.2024 11:14 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1985/03/19) IP: 78.68.235.116 |
| 2. Sofia Karin Maria Carlsson sofiacarlsson@telia.com | Signed Authenticated | 21.05.2024 12:48 21.05.2024 12:47 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1975/09/26) IP: 94.191.153.74 |
| 3. Fredrik Olof Söderberg fredrik.o.larsson@hotmail.com | Signed Authenticated | 21.05.2024 14:38 21.05.2024 14:36 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1981/03/24) IP: 78.70.180.4 |
| 4. Barbro Mild Åkesson barbro.mild@gmail.com | Signed Authenticated | 22.05.2024 05:39 22.05.2024 05:37 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1947/06/04) IP: 81.227.93.214 |
| 5. Karl Erik Sture Larsson sture@motrev.se | Signed Authenticated | 22.05.2024 10:26 22.05.2024 10:25 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1955/11/24) IP: 212.181.87.202 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kneippens Trädgårdsstad

Org.nr 769622-4695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kneippens Trädgårdsstad för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 revisionsssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kneippens Trädgårdsstad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser 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

Sture Larsson
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 09:01

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 21.05.2024 10:59

DOCUMENT ID:

H1QaKfkXC

ENVELOPE ID:

HkX3Ffyq7R-H1QaKfkXC

DOCUMENT NAME:

31039 Brf Kneippens Trädgårdsstad 230101-231231.pdf

3 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|----------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Karl Erik Sture Larsson | Signed | 22.05.2024 09:01 | eID | Swedish BankID (DOB: 1955/11/24) |
| sture@motrev.se | Authenticated | 22.05.2024 09:01 | Low | IP: 212.181.87.202 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed