

Årsredovisning för

Brf Kneippen Syd

769628-8195

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kneippen Syd, 769628-8195 får härmed avge årsredovisning för 2024.

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.

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 47 st.

Under året har fem lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinare föreningsstämma hölls 240507.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande

Frank Andersson

Ordinarie ledamöter

Alfred Leward

Stellan Adolfsson

Anna-Karin Åkerlind

Ili Hanna

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

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

- 1 januari 2024 höjdes avgifter för lägenheter och parkeringsplatser med 25%.
- Planerad (ska ske var tredje år) OVK och injustering av ventilation utfördes under december.
- Inga större oplanerade reparationer har behövts.
- Ett mindre elfel reparerades på gatlysena över parkeringen i början av 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten.

- Avgifter för lägenheter höjdes 1 januari 2025 med 12%. Parkeringsplatser och el lämnades oförändrad.
- Ca 100 000 kr investeras i fasfördelare för att minska elabonnemangets fasta avgift. Investeringen betalar sig på ungefär 2,5 år.

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.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 236 225	1 800 608	1 691 648	1 734 854
Resultat efter finansiella poster	-459 607	-469 428	-223 249	-399 625
Soliditet, %	56,5	56,7	56,7	56,7
Balansomslutning	68 170 359	68 805 773	69 550 127	70 028 466
Årsavgift per kvm	859	639	620	602
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	92 %			
Skuldsättning per kvm	12 034	12 157	12 281	12 405
Elkostnad per kvm	68	60	52	55
Värmekostnad per kvm	100	102	89	99
Vattenkostnad per kvm	46	36	34	32
Energikostnad per kvm	214			
Sparande per kvm	94	90	192	119
Räntekänslighet i procent	14,00	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	727 200	-4 428 241	-469 428
Resultat disp enligt stämmobeslut			-469 427	469 428
Fonddispoenl årsstämmobeslut				
Årets resultat				-459 607
Belopp vid årets slut	43 170 000	727 200	-4 897 668	-459 607

Upplysning negativt resultat

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024.
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	-4 970 388
årets resultat	-459 608
Totalt	-5 429 996
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	72 720
balanseras i ny räkning	-5 502 716
Summa	-5 429 996

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	2 236 225	1 800 608
Övriga rörelseintäkter		21 329	33 827
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 257 554	1 834 435
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 060 674	-933 457
Övriga externa kostnader		-81 039	-71 145
Personalkostnader	3	-35 494	-25 837
Avskrivningar		-687 491	-687 491
Summa rörelsekostnader		-1 864 698	-1 717 930
Rörelseresultat		392 856	116 505
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 626	13 594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-861 089	-599 527
Summa finansiella poster		-852 463	-585 933
Resultat efter finansiella poster		-459 607	-469 428
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-459 607	-469 428
Skatter			
Årets resultat		-459 607	-469 428

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	67 085 862	67 773 353
Summa materiella anläggningstillgångar		67 085 862	67 773 353
Summa anläggningstillgångar		67 085 862	67 773 353
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 789	72 396
Summa kortfristiga fordringar		71 789	72 591
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 012 708	959 829
Summa kassa och bank		1 012 708	959 829
Summa omsättningstillgångar		1 084 497	1 032 420
SUMMA TILLGÅNGAR		68 170 359	68 805 773

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		43 170 000	43 170 000
Fond för yttre underhåll		799 920	727 200
Summa bundet eget kapital		43 969 920	43 897 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 970 388	-4 428 241
Årets resultat		-459 607	-469 428
Summa fritt eget kapital		-5 429 995	-4 897 669
Summa eget kapital		38 539 925	38 999 531
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	19 209 900	19 242 250
Summa långfristiga skulder		19 209 900	19 242 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 959 450	10 227 250
Leverantörsskulder		179 569	98 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	281 515	238 315
Summa kortfristiga skulder		10 420 534	10 563 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 170 359	68 805 773

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-459 607	-469 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	687 491	687 491
	<u>227 884</u>	<u>218 063</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	227 884	218 063
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	801	249 746
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	124 344	25 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	353 029	492 882
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-300 150	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 150	-300 000
Årets kassaflöde	52 879	192 882
Likvida medel vid årets början	959 829	766 947
Likvida medel vid årets slut	1 012 708	959 829

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 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 föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande 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

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader

År

1 %

-Solceller

1,05%

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter p-plats & garage	153 264	124 130
Årsavgifter bostäder	1 935 272	1 547 860
EI	147 682	128 618
öresutjäming	7	0
Summa	2 236 225	1 800 608

Not 2 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Serviceavtal	7 176	6 841
Fastighetsskötsel	88 062	87 408
Städning	63 302	62 150
Hiss	16 189	20 336
Reparation & Underhåll	173 404	136 265
EI	165 694	145 180
Värme	242 964	246 416
Vatten	110 662	88 028
Sophantering	56 789	57 123
Snöröjning	84 276	35 938
Försäkringspremie	46 848	43 657
Kabel-TV	5 308	4 115
Summa	1 060 674	933 457

Not 3 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	27 247	19 899
Summa	27 247	19 899
Sociala kostnader	8 247	5 938
Summa	35 494	25 837

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden: **		
-Vid årets början	73 852 581	73 852 581
	<u>73 852 581</u>	<u>73 852 581</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 079 228	-5 391 737
-Årets avskrivning enligt plan	-687 491	-687 491
	<u>-6 766 719</u>	<u>-6 079 228</u>
Redovisat värde vid årets slut	67 085 862	67 773 353
Bokfört värde byggnader	61 940 862	62 628 353
Bokfört värde mark	5 145 000	5 145 000
	<u>67 085 862</u>	<u>67 773 353</u>

**Observera justerad från föregående årsredovisning.
Solceller och mark ingår i ackumulerade anskaffningsvärden.
Inventarieavskrivning borttagen då solceller bokförts och avskrivs som byggnad.

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken 246603	2027-03-01	3,80	9 756 100	9 781 250
Handelsbanken 200678	2025-03-01	4,57	9 756 250	9 781 250
Handelsbanken 115808	2026-06-01	0,88	9 095 000	9 273 000
Handelsbanken 273706	2025-09-30	2,95	562 000	634 000
			<u>29 169 350</u>	<u>29 469 500</u>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			203 200	300 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			9 756 250	10 318 250
Lån som förfaller senare en ett år			19 209 900	18 851 250
Summa			29 169 350	29 469 500

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	30 525 000	30 525 000
Summa ställda säkerheter	30 525 000	30 525 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	10 592	7 578
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	216 945	174 871
Upplupna kostnader	53 979	55 865
	281 516	238 314

Underskrifter

Datum, enligt digital signering

Frank Andersson
Styrelseordförande

Alfred Leward

Stellan Adolfsson

Anna-Karin Åkerlind

Ili Hanna

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-27.

Jim Torarp
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 april 2025



ÅR 2024.pdf

(103790 byte)

SHA-512: f9eae8d8a118f8951e973a93608e086c7fb1c
bc4fc8edc2b3dc3c0a0fd23fde4cc4bf810cd4cc70ef2a
d711d4aa331f9c7b7154c68b2fc18fbc62fa296242e0

Underskrifter

2025-04-02 15:22:39 (CET)



Alfred Leward

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-28 11:57:48 (CET)



Anna-Karin Åkerlind

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-30 20:01:38 (CET)



Frank Göran Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-30 20:58:42 (CET)



Ili Bahnan Hanna

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-30 20:03:02 (CET)



Stellan Adolfsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-02 15:32:42 (CET)



Jim Torarp

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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:

3bd47935185a565331a7fab04051d2033cec5da2e781806077c0949c65ee3a97501427dec5162f05c0408cbc20564ac94430e1773bab5bd04f82b4180ec85207



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse för BRF Kneippen Syd 769628-8195

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna för räkenskapsår 2024.

Jag tillstyrker:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- Att uppkommen vinst balanseras i ny räkning.
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Norrköping 2025-03-27

Ort och datum



.....

Namn