



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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	Förvärvsdatum	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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 627
40	p-platser	0
10	carportar	0
Totalt 104 objekt		3 627

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Redar Baskin	Ordförande	2024-02-27
Marielle Rådetorp	Ledamot	2024-02-27
Ann Charlotte Westerfjärd	Ledamot	2023-02-28
Sandra Forsblad	Ledamot	2024-02-27
Carolina Johansson	Ledamot	2023-02-28
Ida Gunder	Suppleant	2024-02-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Charlotte Westerfjärd, Carolina Johansson samt Ida Gunder.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Redar Baskin, Marielle Rådetorp, Ann Charlotte Westerfjärd, Sandra Forsblad och Carolina Johansson.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

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 löpande under året.

Under räkenskapsåret har styrelsen genomfört följande väsentliga händelser för att minska föreningens kostnader:

- Avtalet för teknisk förvaltning har sagts upp, arbete kommer ske i egen regi från januari 2025 för att minska föreningens kostnader
- Avtalet med KONE sas upp i maj för att hitta ett mer kostnadseffektivt avtal
- Avtal med BB-gruppen sas upp för att hitta ett mer kostnadseffektivt avtal
- Vi har sänkt amparestyrkan på EMG 5 och NÅG 15 till samma styrka som övriga adresser

Under räkenskapsåret har styrelsen också genomfört följande väsentliga händelser:

- Kontroll av rökluckor enligt gällande säkerhetsföreskrifter
- Rett ut felkopplade elcentraler på NÅG 15 och säkerställt att samtliga boende fått rätt elförbrukning
- Obligatorisk ventilationskontroll genomförd september -23
- Fortsatt arbetet med att byta ut felaktiga ytterdörrar och säkerställa att samtliga ytterdörrar nu är rätt monterade

- Köpt in köksfilter för att underlätta för medlemmar att byta dessa

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	97	192	251	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 681	11 719	11 757	11 794	12 111
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 681	11 719	11 757	11 794	12 111
Räntekänslighet, %	15	16	18	0	0
Energikostnad, kr/kvm	172	170	147	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	842	776	642	630	617
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	907	870	793	774	747
Nettoomsättning, tkr	3 247	3 014	2 788	2 716	2 688
Resultat efter finansiella poster, tkr	-721	-784	-98	-54	-72
Soliditet, %	65	65	65	65	65

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 flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet, energikostnader och totala intäkter) har inte räknats ut för år 2019/2020

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. *Här ingår även avgift för kabel-TV/bredband samt individuell debitering av el, med hänvisning till BFNAR 2023:1 om vad som ingår i årsavgiften.*

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för räntor samt driftkostnader. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 349 051 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 97 kr/m². För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 3%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	997 575	0	329 844	1 327 420
S:a bundet eget kapital, kr	82 467 575	0	329 844	82 797 420
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 301 954	-784 490	-329 844	-2 416 289
Årets resultat, kr	-784 490	784 490	-721 168	-721 168
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 086 444	0	-1 051 012	-3 137 457
S:a eget kapital, kr	80 381 131	0	-721 168	79 659 963

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 393 000 kr samt ianspråktagande skett med 63 156 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	-2 086 445
Årets resultat, kr	-721 168
Reservation till underhållsfond, kr	-393 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 156
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 137 457

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 137 457

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 246 506	3 014 201
Övriga rörelseintäkter	3	44 982	142 857
Summa rörelseintäkter		3 291 488	3 157 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 411 472	-1 654 058
Övriga externa kostnader	5	-140 724	-143 492
Personalkostnader och arvoden	6	-50 845	-37 500
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 008 352	-1 008 352
Summa rörelsekostnader		-2 611 392	-2 843 402
Rörelseresultat		680 096	313 656
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		214	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 401 478	-1 098 172
Summa finansiella poster		-1 401 264	-1 098 146
Resultat efter finansiella poster		-721 168	-784 490
Årets resultat		-721 168	-784 490

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-08-31	2023-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	120 004 516	121 012 868
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		120 004 516	121 012 868
Summa anläggningstillgångar		120 004 516	121 012 868
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	120 000
Övriga fordringar	8	2 596 452	2 322 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	125 405	114 394
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 721 857	2 556 581
Summa omsättningstillgångar		2 721 857	2 556 581
SUMMA TILLGÅNGAR		122 726 373	123 569 450

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 470 000	81 470 000
Fond för yttre underhåll		1 327 420	997 575
<i>Summa bundet eget kapital</i>		82 797 420	82 467 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 416 289	-1 301 954
Årets resultat		-721 168	-784 490
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 137 457	-2 086 445
Summa eget kapital		79 659 962	80 381 130
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	30 910 144	30 910 144
Summa långfristiga skulder		30 910 144	30 910 144
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	11 457 447	11 594 199
Leverantörsskulder		111 826	108 730
Övriga skulder	12	4 312	4 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	582 682	570 935
Summa kortfristiga skulder		12 156 267	12 278 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 726 373	123 569 450

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-721 168	-784 490
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 008 352	1 008 352
Kassaflöde från löpande verksamhet	287 184	223 862
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	183 775	-210 685
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	14 844	165 884
Kassaflöde från löpande verksamhet	485 803	179 061
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-136 752	-136 752
Årets kassaflöde	349 051	42 309
Likvida medel vid årets början	2 237 492	2 195 183
Likvida medel vid årets slut	2 586 543	2 237 492

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 93 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

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	2 799 599	2 591 592
Hyror	214 800	214 200
Hyresbortfall	-23 100	-12 919
Årsavgift bostad vatten, moms	90 615	56 736
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	164 592	164 592
Summa nettoomsättning	3 246 506	3 014 201

3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Överlåtelseavgift/pantförskrivningsavgift	17 428	11 102
Andrahandsuthyrning	1 950	2 100
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	25 604	129 655
Övriga rörelseintäkter	44 982	142 857

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	113 098	36 471
Underhåll enligt plan	63 156	471 675
Elavgifter	145 242	172 762
Uppvärmningsavgifter	344 519	306 246
Vatten och avlopp	133 824	137 030
Sophämtning	106 799	90 420
Övrig renhållning	3 550	1 980
Försäkringar	73 687	61 491
Kabel-tv	112 477	129 421
Fastighetsskötsel	309 308	246 563
Övriga kostnader	5 813	0
Summa driftskostnader	1 411 472	1 654 058

5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	18 400	16 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	87 990	84 285
Övriga förvaltningskostnader	7 294	10 647
Konsultarvoden	5 442	13 590
Personalkostnader - möten	4 399	3 397
Överlåtelseavgift	15 010	13 136
Juridisk konsult	0	2 438
IT-kostnader	2 189	0
Summa övriga externa kostnader	140 724	143 492

6 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	30 000	30 000
Övriga arvoden	8 850	0
Sociala avgifter	11 995	7 500
Summa personalkostnader och arvoden	50 845	37 500

7 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 722 348	-5 713 995
Årets avskrivningar	-1 008 352	-1 008 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 730 700	-6 722 348
Utgående redovisat värde	120 004 516	121 012 868
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				2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto				9 909	9 695
Andra kortfristiga fordringar				0	75 000
Avräkningskonto HSB				2 586 543	2 237 492
Summa andra långfristiga fordringar				2 596 452	2 322 187
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				125 405	114 394
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				125 405	114 394
10 Skulder till kreditinstitut				2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek AB	4,07	2027-12-30		15 455 072	15 455 072
Stadshypotek AB	1,34	2026-12-30		15 455 072	15 455 072
Stadshypotek AB	4,58	2023-09-29		0	11 594 199
Stadshypotek AB	4,73	2024-10-02		11 457 447	0
				42 367 591	42 504 343
Nästa års amortering beräknas uppgå till				136 752	136 752
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till				11 320 695	11 457 447
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				30 910 144	30 910 144
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				547 008	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				41 683 831	
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				2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				136 752	136 752
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)				11 320 695	11 457 447
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut				11 457 447	11 594 199
12 Övriga skulder				2024-08-31	2023-08-31
Lagstadgade sociala avgifter				0	-1
Övriga kortfristiga skulder				4 312	4 312
Summa övriga kortfristiga skulder				4 312	4 311

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	30 000	30 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	7 500	7 500
Upplupna räntekostnader	226 665	229 330
Förutbetalda hyror och avgifter	258 950	256 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 860	47 313
Avtalsplacerade inbetalningar	10 707	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	582 682	570 935

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Redar Baskin

Sandra Forsblad

Carolina Johansson

Marielle Rådetorp

Ann Charlotte Westerfjärd

Vår 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 20230901 - 20240831.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed 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. Risker 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 20230901 - 20240831 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 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2024-11-28 kl. 22:48:17



ANN CHARLOTTE WESTERFJÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 21:36:02



CAROLINA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 21:44:44



SANDRA FORSBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-30 kl. 15:43:05



MARIELLE RÅDETORP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 19:09:15



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-10 kl. 09:47:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2024-12-10 kl. 09:47:15



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.