



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

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 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m²
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.	T.o.m.
Redar Baskin	Ordförande	2024-02-27	
Marielle Rådetorp	Ledamot	2024-02-27	
Mats Nilsson	Ledamot	2025-02-26	
Ann Charlotte Westerfjärd	Ledamot	2023-02-28	2025-02-26
Sandra Forsblad	Ledamot	2024-02-27	
Carolina Johansson	Ledamot	2023-02-28	2025-02-26
David Davidsson	Ledamot	2025-02-26	
Bosse Modigh	Suppleant	2025-02-26	
Ida Gunder	Suppleant	2024-02-27	2025-02-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Redar Baskin, Marielle Rådetorp, Sandra Forsblad samt Bosse Modigh.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Redar Baskin, Marielle Rådetorp, Mats Nilsson, Sandra Forsblad och David Davidsson.

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

Valberedning har varit: Styrelsen har fungerat som valberedning då ingen valdes vid stämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-26.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-09-01 är registrerad.

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 2025-06-10.

Under räkenskapsåret har styrelsen genomfört följande väsentliga händelser:

- En krisplan har upprättats för att underlätta hanteringen vid eventuella kriser i framtiden.
- Ventilationskanalerna i samtliga bostadsrätter rengjordes i oktober 2024.
- Avtalet med HSB för ekonomisk förvaltning har sagts upp, sista dag är 2025-12-31. Nytt avtal har istället tecknats med SBC och gäller till 2028-08-31.
- Avtal har tecknats med Prifö AB (Estate Concierge) gällande snö och halkbekämpning.
- Avtal har tecknats med Jideströms Trädgård & Fastighetsservice AB gällande lokalvård.

- Föreningens första gemensamma städdag genomfördes i maj 2025.
- Avtal har tecknats med HSB för felanmälan och jour.
- Fortsatt arbetet med ytterdörrar som varit felmonterade.
- Under året har kostnaderna som föreningen delar med grannföreningen ökat pga armaturer som börjar bytas ut.
- Avtal har tecknats med nytt försäkringsbolag (Länsförsäkringar) som kommer gälla från 2025-10-01.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 6 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	170	97	192	251	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 643	11 681	11 719	11 757	11 794
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 643	11 681	11 719	11 757	11 794
Räntekänslighet, %	13	15	16	18	0
Energikostnad, kr/kvm	173	172	170	147	0
Årsavgifter, kr/kvm	868	842	776	642	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	930	907	870	793	774
Nettoomsättning, tkr	3 360	3 247	3 014	2 788	2 716
Resultat efter finansiella poster, tkr	-393	-721	-784	-98	-54
Soliditet, %	65	65	65	65	65

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar. Exklusive avskrivningar blir det ett positivt resultat, avskrivningarna är ej kassaflödespåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 656 491 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 170 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med +6% per 2025-09-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	1 327 420	0	399 000	1 726 420
S:a bundet eget kapital, kr	82 797 420	0	399 000	83 196 420
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 416 289	-721 168	-399 000	-3 536 457
Årets resultat, kr	-721 168	721 168	-392 701	-392 701
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 137 457	0	-791 701	-3 929 158
S:a eget kapital, kr	79 659 963	0	-392 701	79 267 262

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 399 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-3 137 457
Årets resultat, kr	-392 701
Reservation till underhållsfond, kr	-399 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 929 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 929 158

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

RESULTATRÄKNING		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 360 101	3 265 884
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 760	25 604
Summa Rörelseintäkter		3 372 861	3 291 488
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 396 281	-1 499 461
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 400	-48 335
Personalkostnader	Not 6	-49 852	-55 244
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 008 352	-1 008 352
Summa Rörelsekostnader		-2 494 885	-2 611 392
Rörelseresultat		877 976	680 096
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 270 807	-1 401 478
Summa Finansiella poster		-1 270 677	-1 401 264
Resultat efter finansiella poster		-392 701	-721 168
Resultat före skatt		-392 701	-721 168
Årets resultat		-392 701	-721 168

BALANSRÄKNING

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	118 996 164	120 004 516
Summa Materiella anläggningstillgångar		118 996 164	120 004 516
Summa Anläggningstillgångar		118 996 164	120 004 516

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 470	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	3 116 321	2 596 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 266	125 405
Summa Kortfristiga fordringar		3 224 058	2 721 857
Summa Omsättningstillgångar		3 224 058	2 721 857
Summa Tillgångar		122 220 222	122 726 373

BALANSRÄKNING

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 9	81 470 000	81 470 000
Fond för yttre underhåll		1 726 420	1 327 420
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		83 196 420	82 797 420
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 536 457	-2 416 289
Årets resultat		-392 701	-721 168
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-3 929 158	-3 137 457
Summa Eget kapital		79 267 262	79 659 962

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	30 910 144	30 910 144
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		30 910 144	30 910 144
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 320 695	11 457 447
Leverantörsskulder		149 108	111 826
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	4 312	15 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	568 701	571 975
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		12 042 816	12 156 267
Summa Skulder		42 952 960	43 066 411
Summa Eget kapital och skulder		122 220 222	122 726 373

KASSAFLÖDESANALYS	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	877 976	680 096
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 008 352	1 008 352
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 008 352	1 008 352
Erhållen ränta	130	214
Erlagd ränta	-1 297 383	-1 404 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	589 076	284 519
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 538	183 775
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	49 877	17 509
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	67 416	201 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten	656 491	485 803
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-136 752	-136 752
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-136 752	-136 752
Årets kassaflöde	519 739	349 051
Likvida medel vid årets början	2 586 543	2 237 492
Likvida medel vid årets slut	3 106 282	2 586 543

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot, som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 901 504	2 799 599
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	82 697	41 428
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	164 592	68 580
	Hyror garage och parkeringsplatser	218 000	214 800
	Hyror förbrukningsbaserad	0	49 187
	Hyror informationsöverföring	0	96 012
	Övriga primära intäkter	15 208	19 378
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 382 001	3 288 984
	Hyresbortfall	-21 900	-23 100
	<i>Summa</i>	-21 900	-23 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 360 101	3 265 884
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 760	25 604
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 760	25 604

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-194 081	-216 821
	Snö och halk-bekämpning	-64 391	-92 488
	Reparationer	-106 764	-56 933
	Planerat underhåll	0	-63 156
	Försäkringsskador	0	-56 165
	El	-137 203	-145 242
	Uppvärmning	-349 476	-344 519
	Vatten	-139 251	-133 824
	Sophämtning	-119 993	-110 349
	Fastighetsförsäkring	-69 068	-73 687
	Kabel-TV och bredband	-114 032	-112 477
	Förvaltningsavtalskostnader	-97 032	-87 990
	Övriga driftkostnader	-4 988	-5 812
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 396 281	-1 499 461
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-15 182	-17 199
	Extern revision	-22 350	-18 400
	Konsultkostnader	0	-5 442
	Övriga förvaltningskostnader	-2 868	-7 294
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-40 400	-48 335
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-30 000	-30 000
	Övriga arvoden	-4 050	-8 850
	Sociala avgifter	-10 380	-11 995
	Övriga personalkostnader	-5 421	-4 399
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-49 852	-55 244

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 835 216	100 835 216
	Ingående anskaffningsvärde mark	26 900 000	26 900 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	127 735 216	127 735 216
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 730 700	-6 722 348
	Årets avskrivningar	-1 008 352	-1 008 352
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 739 052	-7 730 700
	<i>Utgående redovisat värde</i>	118 996 164	120 004 516
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	74 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 809 000	14 412 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	87 809 000	89 012 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 366 000	46 366 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 366 000	46 366 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 106 282	2 586 543
	Övriga fordringar	10 039	9 909
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 116 321	2 596 452
Not 9	Medlemsinsatser	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	81 470 000	81 470 000
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	81 470 000	81 470 000

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2025-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,07%	2027-12-30	15 455 072	0
Stadshypotek AB	3,38%	2025-10-02	11 320 695	136 752
Stadshypotek AB	1,34%	2026-12-30	15 455 072	0
			42 230 839	136 752
Långfristig del			30 910 144	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			11 320 695	
Kortfristig del			11 320 695	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			136 752	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			547 008	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,89%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2025-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,07%	2027-12-30	15 455 072	0
Stadshypotek AB	3,38%	2025-10-02	11 320 695	136 752
Stadshypotek AB	1,34%	2026-12-30	15 455 072	0
			42 230 839	136 752
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			11 320 695	
Kortfristig del			11 320 695	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder**2025-08-31****2024-08-31***Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder

4 312

15 019

*Summa Övriga skulder***4 312****15 019****Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2025-08-31****2024-08-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

278 737

258 950

Upplupna räntekostnader

200 089

226 665

Övriga upplupna kostnader

89 875

86 360

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***568 701****571 975**

Årsredovisningen har beslutats 2025-10-17

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 20240901–20250831.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 20240901–20250831 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 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-10-21 kl. 08:47:50



MATS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 15:07:35



DAVID DAVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 08:59:00



SANDRA FORSBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 08:17:29



MARIELLE RÅDETORP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 18:18:43



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 10:32:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 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: 2025-10-27 kl. 10:32:08



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.