



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

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 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 Lyrans 2	2014-11-01	2015
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-09-30.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok 56,5 kvm, 6 st 2 rok 61,5 kvm, 24 st 3 rok 68,0 kvm, 12 st 3 rok 79,0 kvm.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Redar Baskin	Ordförande	2022-02-23	
Marielle Rådetorp	Ledamot	2022-02-23	
Mats Larsson	Ledamot	2021-03-20	2022-02-23
Mats Larsson	Suppleant	2022-02-23	
Sandra Forsblad	Ledamot	2022-02-23	
Sandra Forsblad	Suppleant	2021-03-20	2022-02-23
Carolina Johansson	Ledamot	2021-05-07	
Zachary Alm	Ledamot	2021-05-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carolina Johansson och Zachary Alm.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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

Valberedning har varit: Carl Rådetorp, ordförande och Gunilla Danielsson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-17. På stämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 2% 1 april 2022.

Styrelsen har beslutat höja årsavgifterna med 15 % från 1 januari 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-16.

- Föreningen antog nya stadgar i samband med årsmötet 17 februari.
- Stöldskydd har blivit monterat på förrådsdörrar och entrédörrar på NÅG 15, 17 och 19.
- Bakfall har blivit avhjälpt i samtliga berörda badrum.
- Tätskikt har blivit monterade i samtliga berörda badrum.
- Samtliga ytterdörrar har blivit bytta.
- Garantibesiktning genomfördes 18, 19 och 20 oktober 2021.
- Merparten av punkterna från garantibesiktningen har blivit avhjälpta. Ett fåtal punkter återstår men åtgärder är planerade.
- Föreningen har lämnat in ett yrkande till Skanska om att de ska hållas ansvariga för att våra träreana fasader har blivit eftersatta.
- Batteribackup till brandluckorna på höghusen har blivit utbytta.
- Avtal har tecknats med Tele2 angående bredbandsanslutning. Tjänst startar i början på december 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byte av träfasader
- OVK
- Målning av träpartier på höghusen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 5 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	251	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 757	11 794	12 111	12 291	12 609
Räntekänslighet, %	18	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	147	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	349	366	336	355	298
Årsavgifter, kr/kvm	642	630	617	607	596
Totala intäkter, kr/kvm	793	774	747	735	723
Nettoomsättning, tkr	2 788	2 716	2 688	2 646	2 624
Resultat efter finansiella poster, tkr	-98	-54	-72	-163	11
Soliditet, %	65	65	65	64	64

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt räknas inte om bakåt i tiden.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	776 250	0	331 000	1 107 250
S:a bundet eget kapital, kr	82 246 250	0	331 000	82 577 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-928 287	-54 256	-331 000	-1 313 543
Årets resultat, kr	-54 256	54 256	-98 086	-98 086
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-982 543	0	-429 086	-1 411 629
S:a eget kapital, kr	81 263 707	0	-98 086	81 165 621

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 331 000 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	-982 543
Årets resultat, kr	-98 086
Reservation till underhållsfond, kr	-331 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 411 629

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 411 629

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 771 601	2 715 592
Övriga rörelseintäkter	3	106 282	90 707
Summa rörelseintäkter		2 877 883	2 806 299
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 174 064	-1 119 263
Övriga externa kostnader	5	-193 456	-170 490
Personalkostnader och arvoden	6	-86 131	-39 213
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 008 352	-1 008 352
Summa rörelsekostnader		-2 462 003	-2 337 318
Rörelseresultat		415 880	468 981
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 966	-523 237
Summa finansiella poster		-513 966	-523 237
Resultat efter finansiella poster		-98 086	-54 256
Årets resultat		-98 086	-54 256

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-08-31	2021-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	122 021 221	123 029 573
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>122 021 221</i>	<i>123 029 573</i>
Summa anläggningstillgångar		122 021 221	123 029 573
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	15
Övriga fordringar	8	2 195 183	1 384 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	108 404	41 814
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 303 587</i>	<i>1 426 571</i>
Summa omsättningstillgångar		2 303 587	1 426 571
SUMMA TILLGÅNGAR		124 324 808	124 456 143

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 470 000	81 470 000
Fond för yttre underhåll		1 107 250	776 250
<i>Summa bundet eget kapital</i>		82 577 250	82 246 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 313 544	-928 287
Årets resultat		-98 086	-54 256
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 411 629	-982 544
Summa eget kapital		81 165 621	81 263 706
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 455 072	15 455 072
Summa långfristiga skulder		15 455 072	15 455 072
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	27 186 023	27 322 775
Leverantörsskulder		91 507	20 146
Övriga skulder	12	21 531	18 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	405 054	376 230
Summa kortfristiga skulder		27 704 115	27 737 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 324 808	124 456 143

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

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

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 95 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 tom 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	2021/2022	2020/2021
Årsavgifter	2 329 008	2 283 312
Hyrer	214 800	214 200
Hysesbortfall	-9 600	-10 500
Intäkter konsumtionsavgift	237 393	228 580
Summa nettoomsättning	2 771 601	2 715 592
3 Övriga rörelseintäkter	2021/2022	2020/2021
Överlåtelseavgift	8 402	7 126
Pantförskrivningsavgift	2 884	9 002
Andrahandsuthyrningar	4 800	3 860
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	67 841	70 719
Ersättning från försäkringsbolag	22 355	0
Övriga rörelseintäkter	106 282	90 707

4 Driftskostnader	2021/2022	2020/2021
Löpande underhåll	120 333	93 454
Elavgifter	128 304	162 397
Uppvärmningsavgifter	282 941	243 300
Vatten och avlopp	120 269	118 787
Sophämtning	94 024	96 557
Övrig renhållning	6 155	0
Försäkringar	52 030	42 257
Kabel-tv	166 775	165 580
Fastighetsskötsel	203 232	196 931
Summa driftskostnader	1 174 064	1 119 263
5 Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Revisionsarvoden	16 075	15 300
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	79 556	76 252
Övriga förvaltningskostnader	8 811	4 319
Konsultarvoden	61 025	5 038
Möteskostnader	2 538	678
Överlåtelseavgift	11 748	10 917
Juridisk konsult	13 703	57 987
Summa övriga externa kostnader	193 456	170 490
6 Personalkostnader och arvoden	2021/2022	2020/2021
Arvode styrelse	30 000	30 000
Övriga arvoden	35 700	0
Sociala avgifter	20 431	9 213
Summa personalkostnader och arvoden	86 131	39 213

7 Byggnader och mark	2022-08-31	2021-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 835 216	100 835 216
Ingående anskaffningsvärde mark	26 900 000	26 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 735 216	127 735 216
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 705 643	-3 697 291
Årets avskrivningar	-1 008 352	-1 008 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 713 995	-4 705 643
Utgående redovisat värde	122 021 221	123 029 573
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 600 000	65 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 412 000	16 214 000
Totalt taxeringsvärde	89 012 000	81 814 000
Fastighetsbeteckning	Harpan 6 och Lyran 2	
8 Övriga fordringar	2022-08-31	2021-08-31
Andra kortfristiga fordringar	0	390
Avräkningskonto HSB	2 195 183	1 384 352
Summa andra långfristiga fordringar	2 195 183	1 384 742
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 404	41 814
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 404	41 814

10 Skulder till kreditinstitut			2022-08-31	2021-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,96	2022-12-30	15 455 072	15 455 072
Stadshypotek AB	1,34	2026-12-30	15 455 072	15 455 072
Stadshypotek AB	1,54	2022-09-29	11 730 951	11 867 703
			42 641 095	42 777 847
Nästa års amortering beräknas uppgå till			136 752	136 752
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			27 049 271	27 186 023
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 455 072	15 455 072
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			547 008	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			41 957 335	
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			2022-08-31	2021-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			136 752	136 752
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			27 049 271	27 186 023
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			27 186 023	27 322 775
12 Övriga skulder			2022-08-31	2021-08-31
Personalens källskatt			10 620	9 000
Lagstadgade sociala avgifter			10 910	9 213
Övriga kortfristiga skulder			1	1
Summa övriga kortfristiga skulder			21 531	18 214
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader			89 855	85 700
Förutbetalda hyror och avgifter			233 330	217 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			77 557	62 097
Avtalsplacerade betalningar			4 312	10 998
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			405 054	376 230

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Redar Baskin

Carolina Johansson

Marielle Rådetorp

Sandra Forsblad

Zachary Alm

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll

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 2021 09 01 - 2022 08 31.

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 2022 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.

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.

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 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.
- 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.
- 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.
- 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 2021 09 01 - 2022 08 31 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 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: 2022-11-04 kl. 15:24:26



CAROLINA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-17 kl. 11:24:07



ZACHARY ALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-25 kl. 08:51:51



SANDRA FORSBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-18 kl. 08:04:55



MARIELLE RÅDETORP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-25 kl. 04:59:37



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-12-02 kl. 10:51:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende Brf Symfonin i Kneippen Syd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-12-02 kl. 10:50:44



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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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.