



Välkommen till årsredovisningen för Brf Knivstahus nr 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Knivsta Ängby 3:1	1982	Knivsta

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 10 flerbostadshus.

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 5 272 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 764 kvm.

Styrelsens sammansättning

Leif Strömblad	Ordförande
Jan Westlund	Vice ordförande
Andreas Lindberg	Sekreterare
Linda Eriksson Söderlund	Styrelseledamot
Ulrica Renman Sonehag	Styrelseledamot
Hilde Borneskog Skolsegg	Suppleant
Karolina Margareta Grissander	Suppleant
Lena Eriksson	Suppleant

Valberedning

Helene Larsson
Lars Emren

Firmateckning

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

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|--|
| 2012 | ● | Alla tak på röda husen är tätade. |
| 2013 | ● | Målning av radhusen - Fasader, balkonger, fönster och hänggrännor |
| 2015 | ● | Takunderhåll, byte av farmarskruvar. - Gula husens tak. |
| 2016 | ● | Injustering av värme. - Alla element.
Stamspolning - Hela området. |
| 2017-2018 | ● | Ventilation fläktbyte - Gula husen (För OVK godkännande) |
| 2023 | ● | Energideklaration (Vart 10 år)
Rensning ventilationskanaler och OVK |
| 2023-2024 | ● | Panelbyte och målning röda husen och garage |
| 2024 | ● | Radonmätning.
Stamspolning hela området. |

Planerade underhåll

- 2024-2027** ● Rensa sly.
- 2025-2027** ● Kontroll av alla tak.
Fortsatt genomgång av våra träd
- 2026** ● Koll av balkonger och altaner, radhusen.
Garage övre gården. Målning och panelbyte.
Lekplatsbesiktning.
OVK (Vart 3 år)
Målning, panelbyten alla gula radhusen.
Ny rörelsestyrd belysning i våra båda miljörum.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsjour	Recover
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Gemensam el	Storuman energi
Internet uppkopplingstyp	Eget val för borrhättsinnehavarna
Kabel-TV och telefoni. Gruppavtal	Tele 2. fd ComHem
Kärلتvätt, rengöring i miljörummen	Specialrengöringar Sverige (VRS Mitt AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lås cylinder. Nyckelsystem	Certego
Lokalvård tvättstugor och källare	PD Miljöförvaltning
Parkeringsbevakning, gästplatser.	Safe Security
Vatten	Roslagsvatten AB
Ventilation	Airteam Thorszelius
Yttre skötsel	Noors Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av årsavgifterna med 4% från 2025-02-01.

Framtagande av ny komponentplan för avskrivningar vid vår övergång från K2 till K3.

Förändringar i avtal

Tillägg till vårt avtal med SBC gällande administrativ ekonomisk förvaltning av K3 regelverket.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 81 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 447 130	4 298 965	4 038 757	3 943 790
Resultat efter fin. poster	370 022	-5 836	-3 907 743	98 495
Soliditet (%)	17	15	15	29
Yttre fond	2 427 385	2 421 746	5 789 429	5 268 266
Taxeringsvärde	60 691 000	64 236 000	64 236 000	64 236 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	787	759	709	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,2	93,1	91,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 579	2 663	2 747	2 830
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 359	2 435	2 512	2 589
Sparande / kvm totalyta, kr	155	133	169	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	26	41	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	130	139	89	101
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	88	80	64	55
Energikostnad / kvm totalyta, kr	246	246	194	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	2,41	2,35	-
Räntekänslighet (%)	3,28	3,48	3,80	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	858 968	-	-	858 968
Fond, yttre underhåll	2 421 746	-120 321	125 960	2 427 385
Balanserat resultat	-717 683	114 485	-125 960	-729 158
Årets resultat	-5 836	5 836	370 022	370 022
Eget kapital	2 557 195	0	370 022	2 927 218

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-603 198
Årets resultat	370 022
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 960
Totalt	-359 136

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-359 136

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 447 133	4 298 965
Övriga rörelseintäkter	3	2 865	869
Summa rörelseintäkter		4 449 998	4 299 834
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 683 100	-2 884 050
Övriga externa kostnader	9	-443 306	-388 706
Personalkostnader	10	-61 180	-56 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-525 960	-645 255
Summa rörelsekostnader		-3 713 546	-3 974 549
RÖRELSERESULTAT		736 452	325 285
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 798	12 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-374 227	-344 016
Summa finansiella poster		-366 429	-331 121
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		370 022	-5 836
ÅRETS RESULTAT		370 022	-5 836

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	15 363 341	15 889 301
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 363 341	15 889 301
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 363 341	15 889 301
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60	24 470
Övriga fordringar	14	1 840 787	1 318 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 716	69 593
Summa kortfristiga fordringar		1 917 563	1 412 427
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 917 563	1 412 427
SUMMA TILLGÅNGAR		17 280 904	17 301 727

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		858 968	858 968
Fond för yttre underhåll		2 427 385	2 421 746
Summa bundet eget kapital		3 286 353	3 280 714
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-729 158	-717 683
Årets resultat		370 022	-5 836
Summa ansamlad förlust		-359 135	-723 519
SUMMA EGET KAPITAL		2 927 218	2 557 195
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 262 288	8 155 032
Summa långfristiga skulder		5 262 288	8 155 032
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 333 432	5 882 640
Leverantörsskulder		156 197	152 332
Skatteskulder		7 211	12 553
Övriga kortfristiga skulder		57 551	56 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	537 007	485 723
Summa kortfristiga skulder		9 091 398	6 589 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 280 904	17 301 727

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	736 452	325 285
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	525 960	645 255
	1 262 412	970 540
Erhållen ränta	7 798	12 895
Erlagd ränta	-382 128	-334 331
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	888 081	649 104
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 784	-84 518
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	59 007	128 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	956 873	693 362
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-441 952	-441 952
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-441 952	-441 952
ÅRETS KASSAFLÖDE	514 921	251 410
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 304 731	1 052 961
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 819 652	1 304 371

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Knivstahus nr 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	5,00 %
Stomme och grund	1,24 %
Yttertak	9,43 %
Fasader	1,24 %
Balkonger	1,24 %
Fönster	9,43 %
Stamledningar VA	5,89 %
Stamledningar Värme	1,63 %
Styr & övervakning	11,78 %
Ventilation	9,43 %
El	4,71 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 621 329	3 476 737
Hysesintäkter garage	184 500	182 493
Hysesintäkter p-plats	68 674	67 349
Intäkter kabel-TV	74 400	74 400
Intäkt besökspark. Parkeringsbolag	20 824	5 334
Elintäkter rörliga	0	10 366
Elintäkter laddstolpe	4 950	4 650
Elintäkter laddstolpe moms	9 305	0
Uppvärmning	451 980	451 980
Påminnelseavgift	60	300
Pantsättningsavgift	5 277	10 314
Överlåtelseavgift	4 410	14 210
Administrativ avgift	1 421	833
Öres- och kronutjämning	3	-1
Summa	4 447 133	4 298 965

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 865	869
Summa	2 865	869

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 738	15 877
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	135 817	135 234
Städning enligt avtal	42 443	40 768
Besiktningar	40 688	22 388
Bevakning	4 381	4 381
Myndighetstillsyn	3 761	1 397
Gårdkostnader	20 141	23 863
Gemensamma utrymmen	0	26 382
Sopphantering	11 761	0
Snöröjning/sandning	106 372	131 291
Serviceavtal	28 664	80 050
Förbrukningsmaterial	3 433	6 001
Summa	405 198	487 632

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	11 306
Huskropp utvändigt	7 985	0
Tvättstuga	10 762	29 888
Dörrar och lås/porttele	19 035	39 600
VVS	6 329	33 134
Ventilation	55 176	211 190
Elinstallationer	4 396	2 721
Tak	16 356	9 361
Fasader	0	5 131
Balkonger/altaner	1 875	0
Garage/parkering	2 373	12 203
Vattenskada	182 866	37 889
Summa	307 154	392 423

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	58 346
VVS	0	61 975
Summa	0	120 321

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	161 207	152 735
Uppvärmning	749 378	802 137
Vatten	509 145	461 937
Sophämtning/renhållning	164 667	159 288
Summa	1 584 397	1 576 097

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	142 649	99 378
Kabel-TV	50 585	88 779
Bredband	69 319	0
Fastighetsskatt	123 798	119 420
Summa	386 351	307 577

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	3 247
Inkassokostnader	0	516
Revisionsarvoden extern revisor	16 425	16 025
Fritids och trivselkostnader	446	0
Föreningskostnader	4 646	10 134
Förvaltningsarvode enl avtal	323 546	310 427
Överlåtelsekostnad	6 174	18 128
Pantsättningskostnad	7 056	16 340
Administration	32 309	2 705
Konsultkostnader	44 738	11 184
Bostadsrätterna Sverige	6 490	0
Summa	443 306	388 706

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 400	46 400
Arbetsgivaravgifter	10 780	10 138
Summa	61 180	56 538

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	374 227	344 016
Summa	374 227	344 016

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 407 263	31 407 263
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 407 263	31 407 263
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 517 962	-14 872 707
Årets avskrivning	-525 960	-645 255
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 043 922	-15 517 962
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 363 341	15 889 301
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 886 000</i>	<i>1 886 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 688 000	48 774 000
Taxeringsvärde mark	14 003 000	15 462 000
Summa	60 691 000	64 236 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 835	24 835
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 835	24 835
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 835	-24 835
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 835	-24 835
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 496	11 670
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	2 323
Transaktionskonto	761 666	534 713
Borgo räntekonto	1 057 625	769 658
Summa	1 840 787	1 318 364

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 503	6 490
Förutbet försäkr premier	36 240	33 127
Förutbet kabel-TV	6 996	6 845
Förutbet bredband	23 387	23 131
Upplupna intäkter	2 590	0
Summa	76 716	69 593

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,85 %	2 700 000	2 790 000
Handelsbanken	2026-09-30	1,05 %	3 055 032	3 153 584
Handelsbanken	2026-09-30	4,14 %	2 400 000	2 475 000
Handelsbanken	2028-06-01	2,93 %	5 440 688	5 619 088
Summa			13 595 720	14 037 672
Varav kortfristig del			8 333 432	5 882 640

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 385 960 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	19 785	-23 694
Uppl kostn el	14 904	13 867
Uppl kostnad Värme	95 850	93 091
Uppl kostn räntor	38 504	46 405
Förutbet hyror/avgifter	367 964	356 054
Summa	537 007	485 723

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 105 000	25 105 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av årsavgifterna med 6,5% från 2026-02-01. Målning av gula radhusen och garage på övre gården.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-28.

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

Knivsta

Andreas Lindberg
Sekreterare

Jan Westlund
Vice ordförande

Leif Strömblad
Ordförande

Linda Eriksson Söderlund
Styrelseledamot

Ulrica Renman Sonehag
Styrelseledamot

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

Borev Revision AB
Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 07:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.03.2026 14:06

DOCUMENT ID:

SkZUTnI4Fbg

ENVELOPE ID:

Hylp3L4t-x-SkZUTnI4Fbg

DOCUMENT NAME:

Brf Knivstahus nr 3, 716401-2663 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

998f7bab16a5ae7f93588fc15665d3f09369e39cda5ca75
fd6532f5692abe64b149d9cf66bd2502e82c7f68b8e98ac
99125247defc0392837dac8ac85a1f70c9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LEIF GÖRAN STRÖMBLA D leffe.xms@telia.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 15:22 03.03.2026 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.81.76
2. JAN INGEMAR WESTLUN D janwestlund9@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 16:05 03.03.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.119.219
3. LINDA ERIKSSON SÖDER LUND linda_eriksson_l100@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 09:35 04.03.2026 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
4. NILS IVAR ANDREAS LIN DBERG andreaslindberg1978@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 13:58 04.03.2026 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.27.82
5. ÅSA ULRICA RENMAN SO NEHAG ulricareso@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 16:13 04.03.2026 08:26	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
6. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 07:50 05.03.2026 07:47	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Knivstahus Nr 3, org.nr 716401-2663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Knivstahus Nr 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 december 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 (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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Knivstahus Nr 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 07:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.03.2026 14:06

DOCUMENT ID:

Hy7Up3UNTWx

ENVELOPE ID:

HJxUanL4tZg-Hy7Up3UNTWx

DOCUMENT NAME:

Brf Knvistahus Nr 3 revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

f59c545dc5886afdda019b470af7f48e03f52752b5deee1
169607730d2b98167821098437330383be6ce5ad832ab
680290349619191cb70a6299c80664df26f3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	Signed	05.03.2026 07:51	eID	Swedish BankID
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	05.03.2026 07:50	Low	IP: 95.140.187.181

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed