

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar VRÅ 1:821 omfattande 22 byggnader med sammanlagt 22 lägenheter. Fastigheten förvärvades 2022.

Brf Skogshusen i Knivsta är en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tid.

Styrelse

Therese Blom, ordförande

Susannah Mehrotra, ledamot

Niklas Göransson, ledamot

Caroline Mattsson, ledamot

Katarina Simon, ledamot

Föreningens säte är Knivsta.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 38

Antal tillkommande medlemmar under året 9

Antal avgående medlemmar -9

Antalet medlemmar vid årets utgång 38

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 997 464	1 975 733	1 900 229	179 244
Resultat efter finansiella poster	-340 491	-477 371	-393 187	0
Soliditet (%)	71,94	71,77	71,56	65,79
Kassalikviditet (%)	159,21	107,54	96,37	227,38
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	775	696	696	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	87	91	
Skuldsättning (kr/kvm)	10 939	11 051	11 164	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 939	11 051	11 164	
Sparande (kr/kvm)	204	168	157	
Räntekänslighet (%)	14,11	15,87	16,04	
Energikostnad (kr/kvm)	80	79	50	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2533 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2533 kvadratmeter.

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar en förlust och det beror på den raka avskrivningen på 1%. Föreningens kassaflöde visar att föreningen klarar av alla ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer föreningen att höja årsavgiften för att säkerställa alla ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	72 885 290	0	0	0	-870 559
Årets resultat					-340 491
Belopp vid årets utgång	72 885 290	0	0	0	-1 211 050

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-870 559
Årets resultat	-340 491
	<hr/>
	-1 211 050

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 211 050
	<hr/>
	-1 211 050

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgift		1 997 464	1 975 733
Övriga rörelseintäkter		53 028	63 147
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 050 492</u>	<u>2 038 880</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-454 989	-451 588
Övriga externa kostnader		-27 625	-73 150
Personalkostnader	2	-6 150	-5 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-857 090	-857 090
Summa rörelsekostnader		<u>-1 345 854</u>	<u>-1 387 178</u>
Rörelseresultat		704 638	651 702
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 045 129	-1 129 073
Summa finansiella poster		<u>-1 045 129</u>	<u>-1 129 073</u>
Resultat efter finansiella poster		-340 491	-477 371
Resultat före skatt		-340 491	-477 371
Årets resultat		<u>-340 491</u>	<u>-477 371</u>

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader och mark	3	98 785 444	99 642 534
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>98 785 444</u>	<u>99 642 534</u>

Summa anläggningstillgångar

98 785 444 99 642 534

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		10 103	1 791
Övriga fordringar		13 238	18 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>20 260</u>	<u>20 133</u>
Summa kortfristiga fordringar		43 601	40 628

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>795 524</u>	<u>656 044</u>
Summa kassa och bank		795 524	656 044

Summa omsättningstillgångar

839 125 696 672

SUMMA TILLGÅNGAR**99 624 569 100 339 206**

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2025-12-31

2024-12-31

Not

72 885 290

72 885 290

Summa bundet eget kapital

72 885 290

72 885 290

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-870 559

-393 187

Årets resultat

-340 491

-477 371

Summa fritt eget kapital

-1 211 050

-870 558

Summa eget kapital

71 674 240

72 014 732

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

27 423 304

27 676 648

Summa långfristiga skulder

27 423 304

27 676 648

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

285 008

316 672

Leverantörsskulder

0

7 844

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

242 017

323 310

Summa kortfristiga skulder

527 025

647 826

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**99 624 569****100 339 206**

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		704 638	651 702
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		857 090	857 090
Erlagd ränta		-1 045 129	-1 129 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 516 599	<hr/> 379 719
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-8 312	2 298
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		5 339	-5 198
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-7 844	-127 455
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-81 293	-69 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 424 489	<hr/> 179 752
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-31 664	15 832
Amortering långfristiga lån		-253 344	-300 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -285 008	<hr/> -285 008
Förändring av likvida medel		139 481	-105 256
Likvida medel vid årets början		656 043	761 300
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 795 524	<hr/> 656 044

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planenliga avskrivningar av 1% baserad på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal	2025	2024
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	6 150	5 350
	<hr/> 6 150	<hr/> 5 350
Summa styrelse och övriga	<hr/> 6 150	<hr/> 5 350

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 285 290	101 285 290
Utgående anskaffningsvärden	101 285 290	101 285 290
Ingående avskrivningar	-1 642 756	-785 666
Årets avskrivningar	-857 090	-857 090
Utgående avskrivningar	<hr/> -2 499 846	<hr/> -1 642 756
Redovisat värde	98 785 444	99 642 534

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

NOTER

Not 4 Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 140 032	1 266 688
Förfaller senare än 5 år	26 283 272	26 409 960
	<hr/> 27 423 304	<hr/> 27 676 648

Årets ränta och räntebindningsdag på föreningens lån:

Lån 1 4,08% ränta med förfallodag 2027-11-25

Lån 2 2,76% ränta med förfallodag 2028-06-21

Lån 3 3,89% ränta med förfallodag 2026-03-25

Lån 4 3,89% ränta med förfallodag 2026-03-25

Övriga noter

Not 5 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	28 500 000	28 500 000

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Årsavgift, abonnemang för tv, bredband & telefoni, VA-avgift samt p-plats.

I årsavgiften ingår sophantering, snöröjning, fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg och en p-plats.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift / kvm

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning / kvm

Den totala låneskulden dividerad med total yta.

Kassalikviditet

Omsättningsstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

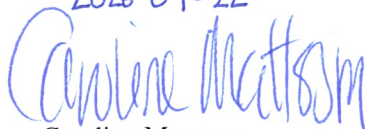


Therese Blom
Ordförande
2026-04-22

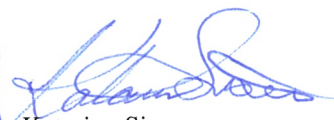


Susannah Mehrotra
2026-04-22

Niklas Göransson
2026-04-22

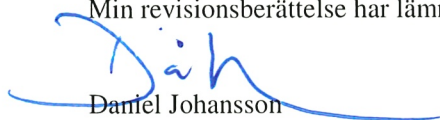


Caroline Mattsson
2026-04-22



Katarina Simon
2026-04-22

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4-2026



Daniel Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Skogshuset i Knivsta
Org.nr. 769634-8775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skogshuset i Knivsta för år 2025.

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 Standard 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skogshuset i Knivsta för år 2025 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 trygghande 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:

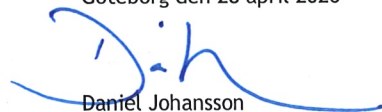
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

Göteborg den 28 april 2026



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor