



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Knivsta

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 6         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 7         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 7         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 8         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 8         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 9</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 10</b> |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 12</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 13</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</b> |

# 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 1952-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| GREDELBY 11:1        | 1954    | Knivsta |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 024 kvm och 3 bostadsrättslokaler om 290 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 426 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Carina Marianne Högström  | Ordförande      |
| Bo Rickard Gustafson      | Styrelseledamot |
| Catrin Gustafson          | Styrelseledamot |
| Patrik Gustav Magnusson   | Styrelseledamot |
| Roland Nicklas Birgersson | Styrelseledamot |
| Niclas Johansson          | Suppleant       |
| Rune Lars-Åke Gustavsson  | Suppleant       |

### Valberedning

Styrelsen

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i föreningen av ledamöter

## Revisorer

Kjell-Arne Nilsson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-23. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 1985 ● Tilläggsisolering och ny plåtfasad
- 2000 ● Renovering av gamla balkonger
- 2004 ● Fönsterrenovering
- 2005 ● Rörstambyte  
Elstambyte - Samtidigt med rörstambytet.
- 2007-2018 ● Balkonger - Ombyggnad av 12 gamla balkonger, nybyggnad av 2 balkonger och nybyggnad av 6 "franska" balkonger. Då Brf Knivsta reklamerade delar av arbetet har färdigställandet dragit ut på tiden.
- 2009 ● Byte av samtliga lägenhetsdörrar - Säkerhetsdörrar
- 2010 ● Målning av trapphus
- 2011 ● Målning av plåttak - De 2 tegellängornas plåttak
- 2011-2012 ● Byte av samtliga lokaldörrar
- 2012 ● Byte av värmeväxlare  
OVK-besiktning
- 2014 ● Byte av sopkärl  
Målning samt uppsättning av mur vid garageuppfart
- 2014-2015 ● Byte entrebelysningar samt fasadbeslysning
- 2015 ● Sensorstyrd belysning installerad i källargång

- 2017-2018** ● Renovering av tak och hänggrännor - Hus A, C och E.
- 2018** ● OVK-besiktning  
Montering av plåt vid tak för att förhindra fågelbobygge  
Garagemur vid A putsat  
Fasadtvätt  
Renovering samt lagning av av källartrappor med tillhörande murar  
Underhåll tegelfasader - Hus B och D
- 2018-2019** ● Källartrappsräcken utvändigt samt räcke vid garage A renoverade samt målade
- 2019** ● Målning husgrund samt målning garagemur vid E
- 2020** ● Översyn/renovering/byte källardörrar  
Renoverat fönster hos lokalerna samt i trappuppgångarna  
Rengöring av ventilationskanaler  
Upprätta energideklaration  
Renoverat och målat garageportarna
- 2021** ● Byte av kontakter och elcentral i källaren.  
Byte av värmeväxlare och temperaturgivare i pannrummet
- 2022** ● Översyn trasiga brunnar - Kontroll utförd, tidplan kan ändras  
Byte av en tvättmaskin och en ny torktumlare
- 2023** ● Byte av fönster i alla lägenheter samt installation balkonglås nedre botten  
Byte radiatorventiler - Utfört i feb 2023  
Ta ner träd på gården - Utfört i jan 2023
- 2024** ● Ny fasadbelysning med Led  
OVK-Besiktning

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Åtgärd av rörledningar till brunnar på gården
- 2026** ● Eventuell installation av sophus
- 2027** ● Byte av entredörrar

#### Avtal med leverantörer

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Brandskydd            | Upplands brandservice      |
| Ekonomisk förvaltning | SBC                        |
| El och fjärrvärme     | Vattenfall och E.On        |
| Fastighetsskötsel     | Svanängs Fastighetsservice |
| Fiber                 | OpenInfra                  |
| Försäkring mot ohyra  | Anticimex                  |
| Städning              | HomeMaid                   |
| TV/Internet           | Tele2                      |

## Övrig verksamhetsinformation

Förvaltningsberättelse 2025

Vad styrelsen har jobbat med under året 2025.

Under våren har styrelsen haft 6 stycken styrelsemöten samt en årsstämma 27-05-2025 med ett efterföljande Konstituerande möte. Blev inga förändringar i styrelsen än omval av några poster.

Utöver styrelsemöten har styrelsen hållit i ett projekt att göra om dagvattnet på föreningens mark efter ett åläggande från kommun för att uppfylla aktuella regelverk. Tidigare har dagvattnet delvis gått till avloppet men nu är allt kopplat till dagvatten nätet med hjälp av en pump. Har även utökat med två brunnar för att kunna hantera dagvattnet bättre. I samband med projektet har buskar längs husen på innergården tagits bort och två har flyttats. Mattställning och murad grill har även tagits bort då de inte använts. Ytan som har grävts upp har blivit asfalterad så nu går det asfalt hela vägen intill husen på innergården för att hålla borta vatten samt underlätta skötseln av innergården. En elstolpe har blivit monterad på gräsmattan utanför hus C för att kunna få ut el på innergården för ev. framtida projekt.

Inför projekt har informations brev skickats ut samt parkeringstillstånd anskaffats för att kunna parkera på gatan då parkeringar/garage inte kunnat användas under projektets gång.

Projektet tog 5 veckor.

Under sensommaren har styrelsen hållit i en extrastämma (via postomröstning) för att få en uppdatering av stadgarna godkänd så att föreningen ska kunna registreras som Äkta Bostadsrättsförening hos Bolagsverket enligt nya riktlinjer. Föreningen har nu fått ett intyg på att vi är godkända.

Under höst/vintern har styrelsen haft 6 stycken styrelsemöten.

Vi har haft två städdagar, en under våren och en under hösten.

Äppelträden har även klipps samt belysning har monterats ut över städdagarna.

Under året har även avgiftshöjningar gjorts, en större på 5% samt en mindre som återkommer under 5 års tid på 3 % för att kunna hålla ekonomi trots inflation och utföra nödvändiga projekt.

Nästa planerade större projekt är ett sophus som måste byggas innan 2027 enligt ny lag som säger att vi måste ha sopsortering för de boende.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Vi har även gjort en extra höjning på 5 % utöver de 3 % som årligen kommer att höjas under 5 år och som träde i kraft 2025 i Februari. Extra höjningen gäller för boende/lokaler/garage på grund av avgifter för vatten och värme ökar kraftigt från och med Januari 2026.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

Ett stort träd ska tas bort från innergården under vinterperioden då det har rötter som går in mot huset vilket uppdagades vid dagvatten projektet 2025.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 27 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 178 655  | 1 127 791  | 1 096 755  | 1 033 393  |
| Resultat efter fin. poster                         | -37 999    | -80 328    | -1 881 076 | 14 065     |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 0          | 0          | -          |
| Yttre fond                                         | 385 892    | 192 946    | 634 558    | 499 687    |
| Taxeringsvärde                                     | 12 337 000 | 13 182 000 | 13 182 000 | 13 182 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 848        | 827        | 782        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,5       | 91,8       | 93,6       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 6 437      | 5 902      | 5 769      | 4 670      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 5 931      | 5 273      | 5 316      | 3 826      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 15         | 45         | 29         | 135        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 23         | 24         | 22         | 18         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 177        | 193        | 147        | 128        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 100        | 87         | 70         | 54         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 300        | 304        | 239        | 200        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,87       | 2,67       | 1,89       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,59       | 7,13       | 7,38       | -          |

**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.

## Upplysning vid förlust

Vi förlust: Vi gjorde ett dagvattens projekt som vi blev ålagda att göra enligt kommunen som kostade oss ca:650000 kr. Vi tog ett lån på 1 miljon för att täcka dagvatten projektet och miljöhus för att möta nya sophanterings regler som träder i kraft den 1 Januari 2027.

De vi gjort från och med 1Januari 2025 är att ha en årlig avgift höjning med 3% i fem år. Vi har även gjort en extra höjning med 5% i Februari 2026 och om vi behöver höja avgiften mer så gör vi det.

Vi ser också över avtal för att sänka utgifter.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 39 200            | -                                            | -                               | 39 200            |
| Fond, yttre<br>underhåll | 192 946           | -                                            | 192 946                         | 385 892           |
| Balanserat resultat      | -3 789 673        | -80 328                                      | -192 946                        | -4 062 947        |
| Årets resultat           | -80 328           | 80 328                                       | -37 999                         | -37 999           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-3 637 855</b> | <b>0</b>                                     | <b>-37 999</b>                  | <b>-3 675 854</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 870 001        |
| Årets resultat                                                     | -37 999           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -192 946          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-4 100 946</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-4 100 946</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2025             | 2024              |
|---------------------------------------------------|------------|------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                  |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 178 656        | 1 127 791         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 0                | 20 989            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 178 656</b> | <b>1 148 780</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                  |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -707 621         | -760 765          |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -107 182         | -61 350           |
| Personalkostnader                                 | 9          | -116 754         | -69 398           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -59 724          | -143 832          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-991 282</b>  | <b>-1 035 345</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>187 374</b>   | <b>113 434</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                  |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 3 788            | 7 448             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -229 161         | -201 211          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-225 373</b>  | <b>-193 763</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-37 999</b>   | <b>-80 328</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-37 999</b>   | <b>-80 328</b>    |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11, 19 | 3 334 286  | 3 394 010  |
| Markanläggningar                             | 12     | 569 250    | 0          |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 3 903 536  | 3 394 010  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 14     | 2 800      | 2 800      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 2 800      | 2 800      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 3 906 336  | 3 396 810  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 13 119     | 15 203     |
| Övriga fordringar                            | 15     | 884 299    | 516 810    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16     | 29 703     | 30 579     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 927 121    | 562 592    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 386 792    | 155 987    |
| Summa kassa och bank                         |        | 386 792    | 155 987    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 313 913  | 718 579    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 5 220 249  | 4 115 389  |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 39 200            | 39 200            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 385 892           | 192 946           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>425 092</b>    | <b>232 146</b>    |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -4 062 947        | -3 789 673        |
| Årets resultat                               |        | -37 999           | -80 328           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-4 100 946</b> | <b>-3 870 001</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-3 675 854</b> | <b>-3 637 855</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 5 470 944         | 4 401 358         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>5 470 944</b>  | <b>4 401 358</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 2 986 624         | 3 117 834         |
| Leverantörsskulder                           |        | 149 421           | 8 091             |
| Skatteskulder                                |        | 0                 | 9 037             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 45 297            | 30 219            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 243 817           | 186 705           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 425 159</b>  | <b>3 351 886</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>5 220 249</b>  | <b>4 115 389</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024           |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>187 374</b>   | <b>113 434</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                |
| Årets avskrivningar                                                             | 59 724           | 143 832        |
|                                                                                 | <b>247 098</b>   | <b>257 266</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 3 788            | 7 448          |
| Erlagd ränta                                                                    | -211 321         | -195 353       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>39 565</b>    | <b>69 362</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -24 588          | -52 365        |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 186 643          | 7 811          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>201 620</b>   | <b>24 808</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -569 250         | 0              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-569 250</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                |
| Upptagna lån                                                                    | 1 000 000        | 0              |
| Amortering av lån                                                               | -61 624          | -61 624        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>938 376</b>   | <b>-61 624</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>570 746</b>   | <b>-36 816</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>640 158</b>   | <b>676 974</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 210 904</b> | <b>640 158</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Knivsta 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 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:

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Stomme och grund    | 0,58 % |
| Yttertak            | 1,35 % |
| Balkonger           | 1,76 % |
| Fönster             | 0,78 % |
| Stamledningar VA    | 1,48 % |
| Stamledningar Värme | 0,58 % |
| Styr & övervakning  | 2,08 % |
| El                  | 0,93 % |
| Markanläggningar    | 3,33 % |

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

## 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    | 841 358          | 788 338          |
| Årsavgifter lokaler     | 272 436          | 265 780          |
| Hysesintäkter garage    | 34 069           | 43 152           |
| Hysesintäkter p-plats   | 28 260           | 27 540           |
| Påminnelseavgift        | 180              | 240              |
| Pantsättningsavgift     | 588              | 573              |
| Överlåtelseavgift       | 0                | 1 433            |
| Administrativ avgift    | 1 764            | 735              |
| Öres- och kronutjämning | 1                | -0               |
| <b>Summa</b>            | <b>1 178 656</b> | <b>1 127 791</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2025     | 2024          |
|-----------------|----------|---------------|
| Övriga intäkter | 0        | 20 989        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>20 989</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2025          | 2024           |
|-----------------------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 32 162        | 32 160         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 11 344        | 11 357         |
| Städning enligt avtal                   | 29 552        | 30 167         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 9 646         | 12 651         |
| Myndighetstillsyn                       | 2 888         | 0              |
| Gårdkostnader                           | 4 292         | 2 531          |
| Gemensamma utrymmen                     | 0             | 1 499          |
| Snöröjning/sandning                     | 8 014         | 33 196         |
| Fordon                                  | 178           | 0              |
| Förbrukningsmaterial                    | 110           | 2 702          |
| <b>Summa</b>                            | <b>98 185</b> | <b>126 263</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                  | 2025          | 2024          |
|------------------|---------------|---------------|
| VVS              | 2 750         | 29 125        |
| Elinstallationer | 14 974        | 18 208        |
| Garage/parkering | 2 194         | 0             |
| <b>Summa</b>     | <b>19 918</b> | <b>47 333</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 32 309         | 34 165         |
| Uppvärmning             | 253 046        | 274 666        |
| Vatten                  | 142 100        | 124 240        |
| Sophämtning/renhållning | 47 205         | 45 646         |
| <b>Summa</b>            | <b>474 660</b> | <b>478 717</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 47 547         | 31 392         |
| Skadedjursförsäkring   | 4 956          | 2 040          |
| Kabel-TV               | 25 344         | 18 912         |
| Fastighetsskatt        | 37 011         | 56 108         |
| <b>Summa</b>           | <b>114 858</b> | <b>108 452</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024          |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Kreditupplysning                | 0              | 369           |
| Tele- och datakommunikation     | 499            | 0             |
| Juridiska åtgärder              | 2 500          | 0             |
| Inkassokostnader                | 0              | 531           |
| Revisionsarvoden extern revisor | 9 715          | 0             |
| Styrelseomkostnader             | 11 900         | 0             |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 977          | 2 611         |
| Föreningskostnader              | 783            | 2 594         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 43 760         | 41 991        |
| Överlåtelsekostnad              | 0              | 2 006         |
| Pantsättningskostnad            | 882            | 860           |
| Administration                  | 26 542         | 4 773         |
| Konsultkostnader                | 3 744          | 5 616         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 4 880          | 0             |
| <b>Summa</b>                    | <b>107 182</b> | <b>61 350</b> |

På grund av ändrad redovisningsprincip för periodisering inkluderar revisionsarvudet både upplupen kostnad för år 2025 och den betalda fakturan avseende år 2024.

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2025           | 2024          |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden          | 90 906         | 50 000        |
| Övriga arvoden           | 2 900          | 0             |
| Löner till kollektivanst | 0              | 2 900         |
| Arbetsgivaravgifter      | 22 948         | 16 498        |
| <b>Summa</b>             | <b>116 754</b> | <b>69 398</b> |

På grund av ändrad redovisningsprincip för periodisering inkluderar styrelsearvodet både upplupen kostnad för år 2025 och det utbetalda arvodet avseende år 2024.

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 229 161        | 201 211        |
| <b>Summa</b>                 | <b>229 161</b> | <b>201 211</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 6 555 492         | 6 555 492         |
| Årets omklassificering                        | 510 000           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>7 065 492</b>  | <b>6 555 492</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 161 482        | -3 017 650        |
| Årets avskrivning                             | -569 724          | -143 832          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 731 206</b> | <b>-3 161 482</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>3 334 286</b>  | <b>3 394 010</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>300 000</i>    | <i>300 000</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 8 958 000         | 9 499 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 3 379 000         | 3 683 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>12 337 000</b> | <b>13 182 000</b> |

## NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2025           | 2024     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |          |
| Ingående                                      | 0              | 0        |
| Årets inköp                                   | 569 250        | 0        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>569 250</b> | <b>0</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |          |
| Ingående                                      | 0              | 0        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>569 250</b> | <b>0</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 83 355         | 83 355         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>83 355</b>  | <b>83 355</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -83 355        | -83 355        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-83 355</b> | <b>-83 355</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

## NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>           | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 40 625         | 32 639         |
| Skattefordringar  | 19 562         | 0              |
| Transaktionskonto | 266 674        | 121 384        |
| Borgo räntekonto  | 557 438        | 362 787        |
| <b>Summa</b>      | <b>884 299</b> | <b>516 810</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 7 328         | 7 736         |
| Förutbet försäkr premier | 15 932        | 15 691        |
| Förutbet kabel-TV        | 6 443         | 6 336         |
| Upplupna intäkter        | 0             | 816           |
| <b>Summa</b>             | <b>29 703</b> | <b>30 579</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2029-03-30               | 3,40 %                  | 3 056 210           | 3 087 882           |
| Handelsbanken         | 2028-07-30               | 4,23 %                  | 1 461 358           | 1 476 310           |
| Handelsbanken         | 2026-12-01               | 2,78 %                  | 1 500 000           | 1 500 000           |
| Handelsbanken         | 2026-12-01               | 2,78 %                  | 1 440 000           | 1 455 000           |
| Handelsbanken         | 2027-10-30               | 2,69 %                  | 1 000 000           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>8 457 568</b>    | <b>7 519 192</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | <b>2 986 624</b>    | <b>3 117 834</b>    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 149 448 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 149            | 8 574          |
| Uppl kostnad Städning entrepr    | 2 471          | 2 347          |
| Uppl kostn el                    | 2 784          | 3 200          |
| Uppl kostnad Värme               | 32 093         | 32 939         |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 4 000          | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 52 992         | 35 152         |
| Uppl kostnad arvoden             | 32 506         | 2 821          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 11 470         | 1 387          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 105 352        | 100 285        |
| <b>Summa</b>                     | <b>243 817</b> | <b>186 705</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 6 168 000  | 6 168 000  |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Knivsta

---

Carina Marianne Högström  
Ordförande

---

Bo Rickard Gustafson  
Styrelseledamot

---

Catrin Gustafson  
Styrelseledamot

---

Patrik Gustav Magnusson  
Styrelseledamot

---

Roland Nicklas Birgersson  
Styrelseledamot

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

---

Kjell-Arne Nilsson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 12:35

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.04.2026 08:44

**DOCUMENT ID:**

HybPHjrXTWg

**ENVELOPE ID:**

HkwSoBmabl-HybPHjrXTWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Knivsta, 714800-0818 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

75ceb10dd583fe653d2a573ecfe4e4fbc67647295657ca25a243e5e1de2e4061a094eb5d9c465a0189d25861a6ce  
d85110d780a96a99426bc422bdd40af152bd

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. BO RICKARD GUSTAFSON<br>rickardg68@hotmail.com                 |  Signed<br>Authenticated   | 20.04.2026 09:08<br>20.04.2026 09:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.216.149 |
| 2. ROLAND NICKLAS BIRGE<br>RSSON<br>nicklasbirgersson@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 20.04.2026 09:33<br>20.04.2026 09:32 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 195.67.125.106 |
| 3. Carina Marianne Högström<br>Carina-hogstrom@live.se            |  Signed<br>Authenticated   | 20.04.2026 10:48<br>20.04.2026 10:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 155.4.221.98   |
| 4. CATRIN GUSTAFSON<br>catringustafson@hotmail.com                |  Signed<br>Authenticated   | 20.04.2026 13:36<br>20.04.2026 13:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.250.19.112  |
| 5. Patrik Gustav Magnusson<br>patrik.mson@gmail.com               |  Signed<br>Authenticated   | 20.04.2026 19:51<br>20.04.2026 19:49 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 130.195.218.43 |
| 6. KJELL-ARNE NILSSON<br>kjellarne135@gmail.com                   |  Signed<br>Authenticated | 23.04.2026 12:35<br>22.04.2026 16:56 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.8.115   |

\* 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

## ⚙️ 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 Knivsta

Jag har i egenskap av extern revisor granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i *Brf Knivsta med organisationsnummer 714800-0818*.

Granskningen avser år 2025

Det är föreningens styrelse som ansvarar för räkenskaperna och förvaltningen.

Föreningsstyrelsen ansvarar också för att en årsredovisning upprättas som beskriver väsentliga händelser och föreningens ekonomi under verksamhetsåret.

Den externa revisorn uttalar sig om redovisningen och förvaltningen på grundval av en genomförd revision. Detta innebär att jag genomfört en revision för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen innefattar en granskning av ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Som stöd för mitt uttalande nedan om bland annat ansvarsfrihet har jag även tittat på väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i övrigt i föreningen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att uttala att föreningsstämman;

# fastställer föreliggande resultaträkning och balansräkning

# beslutar att årets resultat behandlas enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen

# beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det aktuella räkenskapsåret

Knivsta den vi

Kjell-Arne Nilsson

Extern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.04.2026 22:24

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 20.04.2026 08:44

**DOCUMENT ID:**

HkPBjHmaWI

**ENVELOPE ID:**

rywBjHmTWg-HkPBjHmaWI

**DOCUMENT NAME:**

Revision Knivsta 2025.pdf

1 page

**SHA-512:**

0358d7f8f1f16285e886c2f842630e4dd5f25835c0d9ab2  
1992974f940aa7ca48b52574214ac2a37d7cd87bf568ae  
59edac281b116c67f5a5ae8585034c26719

## Activity log

| RECIPIENT              | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. KJELL-ARNE NILSSON  | Signed        | 20.04.2026 22:24 | eID    | Swedish BankID     |
| kjellarne135@gmail.com | Authenticated | 20.04.2026 20:17 | Low    | IP: 213.67.127.104 |

\* 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

## 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