

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

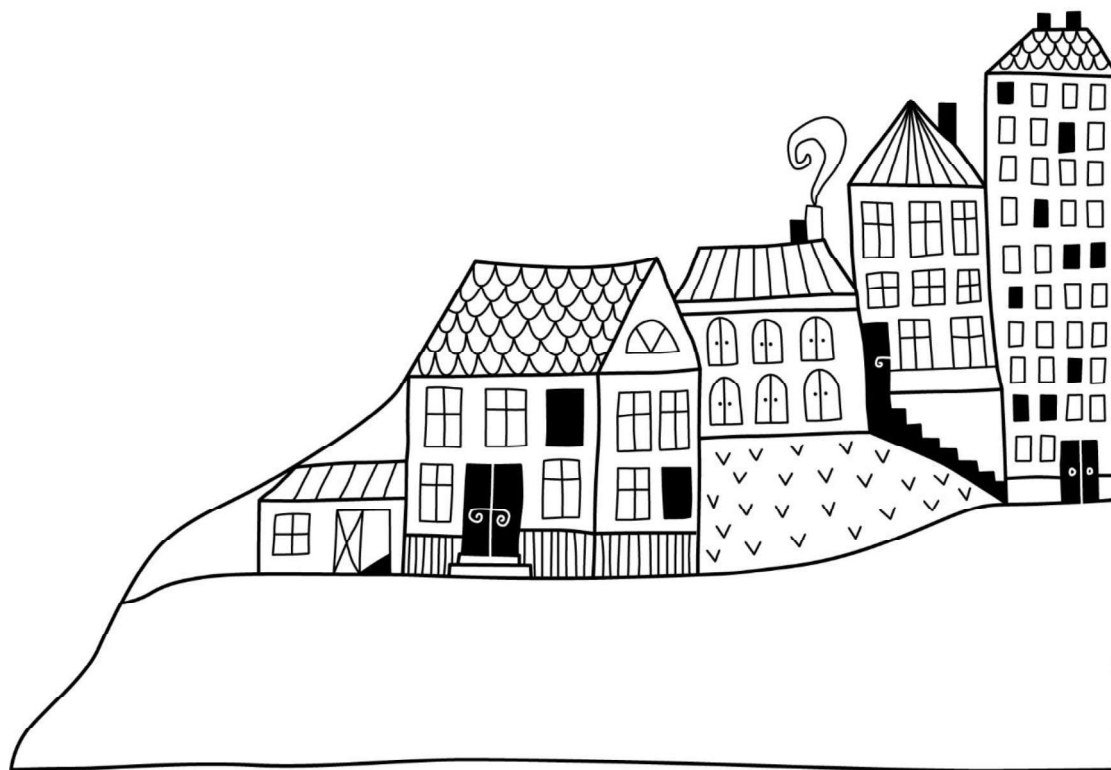
Bostadsrättsföreningen
Walloxen Knivsta
Org nr: 769638-8441





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Walloxen Knivsta får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårets
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-07-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-28.

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Särsta 38:4 i Knivsta Kommun. På fastigheten finns 5 flerbostadshus och 7 radhus med totalt 100 bostäder. Fastighetens adress är Margaretavägen 47A,B, 49A,B, 50A-E, 51A,B, 52, 53, 55, 57A-G, 59A-C i Knivsta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa Försäkring filial. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	16
3 rum och kök	6
4 rum och kök	40
5 rum och kök	24
6 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garageplatser	29
Antal MC-garage	3
Antal p-platser	54

Total tomtarea	10 121 m ²
Total bostadsarea*	8 824 m ²
Total lokalarea	605 m ²

* varav 4st lägenheter om 323 m² fortsatt är under uppförande



Årets taxeringsvärde	178 990 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	189 482 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Praktikertjänst AB	605

Intäkter från lokalhyror utgör ca 17,34 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Knivsta kommun	Avfall
KnivstaNet AB (Bahnhof från 2026)	Bredband
Alltime Sverige AB	Drift
Switch Nordic Green	Elhandel
Roslagsvatten	Vatten
Vattenfall	Värme och elnät

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 127 tkr och planerat underhåll för 58 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen saknar underhållsplan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Golv i verksamhetslokal	43 750
Dörr	13 985

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Thulin	Ordförande	2026
Åsa Kullapa	Sekreterare	2026
Mårten Alvé	Ledamot	2026
Hans Gauffin	Ledamot	2026
Pär Zebergs Brånedal	Ledamot	2026
Joakim Holm	Ledamot	2026



Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Berg	Suppleant	2026
Sara Kihlmark	Suppleant	2026
Dan Ljungström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Hedberg, Finnhammars Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	2026

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Victoria Szilva	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Lindh	2026
Cherno Jallow	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med januari 2025 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare till Riksbyggen. Nyttjanderättsavtalet med Hemsö har avslutats från och med 1 januari 2025, vilket besparar föreningen 1 100 000 kr per år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 144 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 144 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att sänka årsavgiften med 2,28 %, höja vattenavgifter med 20%, samt höja värmeavgifter med 7,74%. Samtliga ändringar gäller från och med 2026-02-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 103	8 177	8 246	5 681
Resultat efter finansiella poster	-1 574	-2 694	-2 118	-2 251
Soliditet %	76	76	76	76
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	72	73	74	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	662	674	718	-
Energikostnad kr/kvm	258	265	247	182
Sparande kr/kvm	200	75	136	121
Skuldsättning kr/kvm	9 111	9 205	9 300	9 394
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 735	9 836	10 315	10 420
Räntekänslighet %	14,7	14,6	14,4	-

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Se not 2 för information om vad som ingår i begreppet "Årsavgift".

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	252 117 000	28 013 000	352 170	-4 726 535	-2 694 064
Reservering underhållsfond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-57 735	57 735	
Årets resultat					-1 573 731
Vid årets slut	252 117 000	28 013 000	544 435	-4 919 000	-4 267 795

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 609 145
Föregående års resultat*	-2 694 064
Föregående års avsättning till underhållsfond*	-117 390
	-7 420 599
Årets resultat	-1 573 731
Årets fondreservering enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	57 735
Summa**	-9 186 594

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 186 594**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

*Vid ordinarie årsstämma 2025-10-16 avseende räkenskapsåret 2024 beslutade stämman att beslut om resultatdisposition utgår med motiveringen att inget resultat fanns att disponera. Detta var felaktigt då föregående års resultat var -2 694 064 kr, samt föregående års reservering till underhållsfond var -117 390 kr. Till årsstämmans behandling finns därför resultat och reservering för både år 2024 och 2025 att fatta beslut om.

**Då föreningen är relativt nybildad speglar i princip hela det negativa balanserade resultatet föreningens första få år. Stora avskrivningar på den nyproducerade byggnaden (cirka 3,4 Mkr per år) samt höga räntekostnader gör att resultatet blir minus trots att kassaflödet från verksamheten är positivt.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 103 074	8 177 018
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 009	5 212
Summa rörelseintäkter		8 109 083	8 182 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 763 863	-4 875 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 051	-289 840
Personalkostnader	Not 6	-117 594	-114 599
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 402 290	-3 402 288
Summa rörelsekostnader		-7 624 797	-8 681 731
Rörelseresultat		484 286	-499 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 562	14 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 059 579	-2 208 949
Summa finansiella poster		-2 058 016	-2 194 563
Resultat efter finansiella poster		-1 573 731	-2 694 064
Årets resultat		-1 573 731	-2 694 064



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	355 670 845	359 073 134
Summa materiella anläggningstillgångar		355 670 845	359 073 134
Summa anläggningstillgångar		355 670 845	359 073 134
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	240 660	29 246
Övriga fordringar	Not 12	742 575	1 280 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	375 296	299 777
Summa kortfristiga fordringar		1 358 441	1 609 957
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 273 470	431 523
Summa kassa och bank		2 273 470	431 523
Summa omsättningstillgångar		3 482 127	2 041 479
Summa tillgångar		359 302 846	361 114 614



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		280 130 000	280 130 000
Fond för yttre underhåll		544 435	352 170
Summa bundet eget kapital		280 674 435	280 482 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 420 599	-4 726 535
Årets resultat		-1 573 731	-2 694 064
Summa fritt eget kapital		-9 186 594	-7 420 599
Summa eget kapital		271 487 841	273 061 571
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	56 673 750	28 634 375
Övriga långfristiga skulder		0	12 200
Summa långfristiga skulder		56 673 750	28 646 575
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 229 375	58 161 250
Leverantörsskulder		620 099	176 490
Skatteskulder	Not 16	54 374	100 450
Övriga skulder	Not 17	213 715	172 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 023 692	796 005
Summa kortfristiga skulder		31 141 255	59 406 467
Summa eget kapital och skulder		359 302 846	361 114 614



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	484 286	−499 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 402 290	3 402 288
	3 886 575	2 902 787
Erhållen ränta	1 562	14 386
Erlagd ränta	−2 046 836	−2 250 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 691 428	666 905
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−279 758	203 249
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	653 919	−543 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 215 466	326 819
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−892 500	−892 500
Depositioner, omklassificerade till kortfristiga skulder	−12 200	12 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−904 700	−880 300
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 310 766	−553 481
Likvida medel vid årets början	952 683	1 506 164
Likvida medel vid årets slut	2 263 449	952 683

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 939 624	3 933 068
Hyrer, lokaler	1 379 080	1 378 023
Hyrer, garage	455 761	443 582
Hyrer, p-platser	331 782	340 578
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 250	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 000	0
Bränsleavgifter, bostäder**	977 736	979 744
Vattenavgifter bostäder**	523 320	522 266
Elavgifter bostäder**	398 509	512 298
Elavgifter övriga	75 459	34 798
Övriga ersättningar	39 051	10 182
Påminnelseavgift***	0	1 860
Dröjsmålsränta****	0	1 404
Övriga sidointäkter	2	19 216
Summa nettoomsättning	8 103 074	8 177 018

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår bland annat fastighetsel och bostadsrättstillägg.

**Avser obligatoriskt tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

***Påminnelseavgifter redovisas från år 2025 under Övriga rörelseintäkter i not 3.

****Intäkter från dröjsmålsräntor redovisas från år 2025 under Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter i not 8.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	6 009	5 212
Summa övriga rörelseintäkter	6 009	5 212

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-57 735	0
Reparationer	-126 797	-185 565
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-100 340	-82 048
Samfällighetsavgifter*	81 667	-988 337
Försäkringspremier	-159 876	-154 507
Kabel- och digital-TV	-173 502	-231 336
Serviceavtal	-43 900	-16 590
Obligatoriska besiktningar	-34 138	-81 710
Snö- och halkbekämpning	-68 880	-116 132
Förbrukningsinventarier	-39 710	-33 817
Fordons- och maskinkostnader	0	-5 219
Vatten	-951 007	-1 073 965
Fastighetsel	-77 018	-64 650
Uppvärmning	-1 402 992	-1 355 765
Sophantering och återvinning	-213 730	-242 204
Förvaltningsarvode drift	-395 906	-243 159
Summa driftskostnader	-3 763 863	-4 875 004

*Avser Hemsö

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-175 952	-113 513
Lokalkostnader	-2 250	0
Arvode, yrkesrevisor	-50 000	-68 750
Övriga förvaltningskostnader	-19 441	-6 607
Kreditupplysningar	-6 764	-15 567
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 939	-18 060
Representation	0	-5 255
Kontorsmateriel	-1 467	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-488
Konsultarvoden	0	-43 750
Bankkostnader	-4 592	0
Advokat och rättegångskostnader	0	-17 850
Övriga externa kostnader	-31 646	0
Summa övriga externa kostnader	-341 051	-289 840

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-89 480	-87 200
Sociala kostnader	-28 114	-27 399
Summa personalkostnader	-117 594	-114 599

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 402 290	-3 402 288
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 402 290	-3 402 288

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4	12 206
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar*	926	0
Övriga ränteintäkter	632	2 180
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 562	14 386

*Intäkter från dröjsmålsräntor redovisades år 2024 under Nettoomsättning i not 2.



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 057 041	-2 203 309
Övriga räntekostnader	-2 538	-5 640
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 059 579	-2 208 949

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	340 228 956	340 228 956
Mark	29 051 044	29 051 044
	369 280 000	369 280 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	369 280 000	369 280 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 206 866	-6 804 578
	-10 206 866	-6 804 578

Årets avskrivningar

Byggnader	-3 402 290	-3 402 288
	-3 402 290	-3 402 288

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 609 155	-10 206 866
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	326 619 801	330 022 090
Mark	29 051 044	29 051 044

Taxeringsvärden

Bostäder	168 956 000	174 756 000
Lokaler	10 034 000	14 726 000

Totalt taxeringsvärde

	178 990 000	189 482 000
<i>varav byggnader</i>	<i>151 518 000</i>	<i>159 440 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 472 000</i>	<i>30 042 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	240 660	29 246
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	240 660	29 246

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 277	3 167
Klientmedelskonto*	-10 021	521 160
Övriga kortfristiga fordringar	751 319	756 607
Summa övriga fordringar	742 575	1 280 934

*Bokfört saldo på klientmedelskonto hos tidigare förvaltare.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	121 690	119 312
Förutbetalda driftkostnader	23 575	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 688	35 938
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 468	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	38 556
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 847	105 971
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	375 296	299 777

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	2 273 470	431 523
Summa kassa och bank	2 273 470	431 523

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	85 903 125	86 795 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-595 000	-892 500
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-28 634 375	-57 268 750
Långfristig skuld vid årets slut	56 673 750	28 634 375

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,33%	2026-02-28	28 931 875,00	0,00	297 500,00	28 634 375,00
SWEDBANK	1,87%	2027-02-25	28 931 875,00	0,00	297 500,00	28 634 375,00
SWEDBANK	2,75%	2028-02-25	28 931 875,00	0,00	297 500,00	28 634 375,00
Summa			86 795 625,00	0,00	892 500,00	85 903 125,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 595 000 kr på långfristiga skulder varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 28 634 375 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 81 440 625 kr

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	95 769	100 450
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	100 340	0
Debiterad preliminärskatt	-141 735	0
Summa skatteskulder	54 374	100 450

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder, avräkning	4 934	4 934
Övriga skulder, Aimo Park Sweden AB	2 084	0
Övriga skulder, Blommor Online Sverige AB*	35 448	0
Mottagna depositioner**	12 200	0
Skuld för moms	104 095	112 633
Skuld sociala avgifter och skatter	54 954	53 558
Clearing	0	4 422
Summa övriga skulder	213 715	172 273

*Under 2025 har insättningar gjorts till föreningen från Blommor Online Sverige AB. Det är okänt varför föreningen fått dessa insättningar.

**Mottagna depositioner har omklassificerats från långfristiga till kortfristiga skulder.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	182 477	169 734
Upplupna driftskostnader	4 070	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 180	0
Upplupna elkostnader	8 325	9 231
Upplupna värmekostnader	181 196	181 379
Upplupna kostnader för renhållning	2 694	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 250	7 746
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	627 499	427 915
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 023 692	796 005

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen förvärvat fyra bostadsrätter.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-13

Knivsta, datum enligt elektronisk underskrift

Martin Thulin

Joakim Holm

Hans Gauffin

Mårten Alvé

Pär Zebergs Brånedal

Åsa Kullapa

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

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557581102116

Dokument

Brf Walloxen Knivsta, Årsredovisning 2025

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2026-06-16 10:18:55 CEST (+0200) av Johanna

Jangland (JJ)

Färdigställt 2026-06-26 20:54:20 CEST (+0200)

Initierare

Johanna Jangland (JJ)

Riksbyggen

Signerare

Martin Thulin (MT)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Martin Thulin"

Signerade 2026-06-18 10:31:31 CEST (+0200)

Joakim Holm (JH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joakim Peder Holm"

Signerade 2026-06-16 14:15:46 CEST (+0200)

Hans Gauffin (HG)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS GAUFFIN"

Signerade 2026-06-22 11:10:17 CEST (+0200)

Mårten Alvén (MA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MÅRTEN ALVÉN"

Signerade 2026-06-18 12:42:26 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557581102116

Pär Zebergs Brånedal (PZB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pär Erik Gunnar Brånedal"
Signerade 2026-06-26 13:34:57 CEST (+0200)

Åsa Kullapa (ÅK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA KULLAPA"
Signerade 2026-06-18 11:04:36 CEST (+0200)

Kerstin Hedberg (KH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Elisabeth Hedberg"
Signerade 2026-06-26 20:54:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Walloxen Knivsta

Org.nr 769638-8441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Walloxen Knivsta för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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, förfälskning, 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 Walloxen Knivsta för räkenskapsåret 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 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte kallat till ordinarie föreningsstämma, så att denna kunnat hållas i lagstadgad tid. Föreningsstämman hölls 2025-10-16 avseende år 2024-01-01-2024-12-31.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kerstin Hedbeg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kerstin Elisabeth Hedberg

Revisor

Serienummer: 6ff8b2ac92a610[...]22455cd5f5559

IP: 78.72.xxx.xxx

2026-06-26 18:56:50 UTC



Penneo dokumentnyckel: 6KJRA-X3XSN-KYW38-BEYB-5ENZA-GV0DV

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Brf Walloxen Knivsta

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Walloxen Knivsta i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

