

ÅRSREDOVISNING

för

BRF LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	9

BRF LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ängby 1:139 i Knivsta kommun, omfattande tio byggnader med sammanlagt 10 lägenheter om 1150 kvm. Fastigheten förvärvades 2022.

Brf Lignum i Knivsta är en äkta bostadsrättsförening.

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

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras med minst 0,25 % av taxeringsvärdet. Då föreningen fått in upplåtelseavgifter vilka kan och till viss del löpande har använts till underhåll samt att föreningen har ett positivt kassaflöde har föreningen tillräckliga medel för underhåll varför ingen avsättning till fond för yttre underhåll föreslås i år.

Styrelse

Teodor Falk, ordförande

Axel Bohlin, ledamot

Erik Grafström, ledamot

Jessica Bergqvist, ledamot

Alex Nyandwi, ledamot

Nevin Nafiye Atay, suppleant

Daniel Schiess, suppleant

Föreningens säte är Knivsta

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantibesiktningen blev godkänd med gott resultat.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	18
Antal tillkommande medlemmar under året	+1
Antal avgående medlemmar	-1
Antalet medlemmar vid årets utgång	18

BRF LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 549 550	0	-71 808	34 477 742
Balanseras i ny räkning		-71 808	71 808	0
Årets resultat			19 572	19 572
Belopp vid årets utgång	34 549 550	-71 808	19 572	34 497 314

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-71 808
Årets resultat	19 572
	<u>-52 236</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-52 236
	<u>-52 236</u>

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

BRF LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter		995 217	960 146
Övriga rörelseintäkter		37 394	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 032 611</u>	<u>960 146</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-395 348	-388 792
Övriga externa kostnader		-20 500	-94 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 435	-372 565
Summa rörelsekostnader		<u>-822 283</u>	<u>-855 587</u>
Rörelseresultat		210 328	104 559
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 756	-176 367
Summa finansiella poster		<u>-190 756</u>	<u>-176 367</u>
Resultat efter finansiella poster		19 572	-71 808
Resultat före skatt		19 572	-71 808
Årets resultat		<u>19 572</u>	<u>-71 808</u>

BRF LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

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

Byggnader och mark

Not

2023-12-31

2022-12-31

Summa materiella anläggningstillgångar

2

48 470 550

48 876 985

48 470 550

48 876 985

Summa anläggningstillgångar

48 470 550

48 876 985

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

29 376

10 120

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 051

9 419

Summa kortfristiga fordringar

46 427

19 539

Kassa och bank

Kassa och bank

634 285

409 958

Summa kassa och bank

634 285

409 958

Summa omsättningstillgångar

680 712

429 497

SUMMA TILLGÅNGAR**49 151 262****49 306 482**

BRF LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

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

Medlemsinsatser

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

34 549 550

34 549 550

-71 808

19 572

-52 236

34 497 314

14 356 000

14 356 000

148 000

45 054

0

104 894

297 948

49 151 262

34 549 550

34 549 550

0

-71 808

-71 808

34 477 742

14 504 000

14 504 000

148 000

38 005

7 798

130 937

324 740

49 306 482

BRF LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		210 328	104 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		406 435	372 565
Erlagd ränta		-190 756	-176 367
Betald inkomstskatt		0	-12 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>426 007</u>	<u>288 687</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	3 773
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-26 888	-14 248
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		7 049	38 005
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-33 841	-2 353 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>372 327</u>	<u>-2 037 465</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	2	0	-24 889 023
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>0</u>	<u>-24 889 023</u>
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		0	2 723 750
Amortering långfristiga lån		-148 000	-148 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-148 000</u>	<u>2 575 750</u>
Förändring av likvida medel		224 327	-24 350 738
Likvida medel vid årets början		409 958	24 760 696
Likvida medel vid årets slut		<u>634 285</u>	<u>409 958</u>

BRF LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

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:

Antal år

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

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 249 550	7 724 655
Inköp	0	24 889 023
Omklassificeringar	0	16 635 872
Utgående anskaffningsvärden	49 249 550	49 249 550
Årets avskrivningar	-406 435	-372 565
Redovisat värde	48 470 550	48 876 985

Not 3 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	592 000	592 000
Förfaller senare än 5 år	13 764 000	13 912 000
	14 356 000	14 504 000

Övriga noter

Not 4 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 800 000	14 800 000

BRF LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

NOTER

Not 5 Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Årsavgift och hyra extra p-platser. I årsavgiften ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband och telefoni samt en parkeringsplats.

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

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Knivsta 2024-04-18

Teodor Falk



Axel Bohlin



Erik Grafström



Alex Nyandwi



Jessica Bergqvist



Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5-2024



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF LIGNUM I KNIVSTA
Org.nr. 769637-1884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF LIGNUM I KNIVSTA för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 LIGNUM I KNIVSTA för år 2023 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 överträdelse 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 6 maj 2024



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor

Från: Brf Lignum i Knivsta

Till: BDO Göteborg AB genom auktoriserade revisorn Daniel Johansson

Knivsta den 6/5 - 2024

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Brf Lignum i Knivsta årsredovisning för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2023 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande (*utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva*):

Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget och vi har gått igenom resultat- och balansräkningen med tillhörande noter tillsammans med vår ekonomiska förvaltare som har upprättat dessa och bedömer efter bästa förmåga att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt.
- För alla händelser efter datumet för räkenskapsårets utgång som kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.
- Vi har inga planer på att likvidera föreningen eller andra avsikter som kan medföra väsentliga förändringar i värdering av balansposter eller i klassificeringen av tillgångar och skulder i årsredovisningen.
- Vi kan styrka vår äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Det finns inga andra slag av kreditöverenskommelser förutom vad som framgår av årsredovisningen.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
 - samtliga väsentliga tecknade avtal samt alla protokoll från föreningsstämmor och styrelsemöten för tiden från räkenskapsårets början till och med undertecknande av detta uttalande,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.

- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Det finns inga av oss kända oegentligheter såväl faktiska som misstänkta eller påstådda.
- Det finns inga av oss kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Det finns inga av oss kända rättstvister och/eller krav vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

Övriga bekräftelser

- Samtliga styrelse- och föreningsstämmoprotokoll som avser räkenskapsåret är undertecknade, justerade och numrerade i behörig ordning och förvaras på betryggande sätt hos föreningen.
- I samband med årsstämman kommer vi inte offentliggöra, varken i tryckt eller digital form, någon annan ekonomisk information än årsredovisningen eller annan information om föreningens verksamhet eller kommande verksamhet som är av avgörande betydelse vid en bedömning av föreningen.
- Kallelse till 2023 års ordinarie föreningsstämma och årsredovisningshandlingar avseende räkenskapsåret 2022 tillhandahölls medlemmarna i stadgocnlig tid.
- Medlemsförteckningen är uppdaterad per bokslutsdagen och förvaras på betryggande sätt hos föreningen/föreningens ekonomiska förvaltare.
- Lägenhetsregistret inkl. pantsättningsregistret är uppdaterat per bokslutsdagen och förvaras på betryggande sätt hos föreningen/föreningens ekonomiska förvaltare.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.
- Enligt vår bedömning finns det inga omständigheter som innebär tvivel om föreningens förmåga till fortsatt drift.



Teodor Falk