

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

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 Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar VRÅ 1:821 omfattande 22 byggnader med sammanlagt 22 lägenheter med en bostadsyta på 2498 kvm. Fastigheten förvärvades 2022.

Brf Skogshusen i Knivsta är en äkta bostadsrättsförening.

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

Styrelse

Patrik Johansson, ordförande

Therese Blom, ledamot

Johan Holmsten, ledamot

Eduardo Madariaga, ledamot

Dragan Markovic, ledamot

Bahareh Bahabozorgi, suppleant

Sander Busker, suppleant

Santa Slokenberga, suppleant

Föreningens säte är Knivsta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttning har skett under perioden oktober till december 2022.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	3
Antal tillkommande medlemmar under året	40
Antal avgående medlemmar	-3
Antalet medlemmar vid årets utgång	40

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 900 229	179 244	0	0
Resultat efter finansiella poster	-393 187	0	0	0
Soliditet (%)	71,56	65,79	0,35	0,00
Årsavgift / kvm	705,94			
Skuldsättning / kvm	11 320,39			
Kassalikviditet (%)	96,37	227,38	9,26	87,79
Sparande / kvm	157,12			
Räntekänslighet (%)	16,04			
Skuldsättning/ kvm upplåten med bostadsrätt	11320,39			
Energikostnad / kvm	50,37			
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter	90,93			

Definitioner av nyckeltal, se noter

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	72 885 290	0	0	0	0
Årets resultat					-393 187
Belopp vid årets utgång	72 885 290	0	0	0	-393 187

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Årets resultat	-393 187
	<u>-393 187</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-393 187
	<u>-393 187</u>

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

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgift		1 900 229	179 244
Övriga rörelseintäkter		39 185	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 939 414</u>	<u>179 244</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-335 955	0
Övriga externa kostnader		-175 020	-179 244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-785 666	0
Summa rörelsekostnader		<u>-1 296 641</u>	<u>-179 244</u>
Rörelseresultat		642 773	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 035 960	0
Summa finansiella poster		<u>-1 035 960</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		-393 187	0
Resultat före skatt		-393 187	0
Årets resultat		<u>-393 187</u>	<u>0</u>

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

BALANSRÄKNING		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	100 499 624	13 288 830
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	75 423 582
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>100 499 624</u>	<u>88 712 412</u>
Summa anläggningstillgångar		100 499 624	88 712 412
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 089	17 010
Övriga fordringar		14 419	6 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>19 220</u>	<u>10 738</u>
Summa kortfristiga fordringar		37 728	34 256
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>761 300</u>	<u>22 021 610</u>
Summa kassa och bank		761 300	22 021 610
Summa omsättningstillgångar		799 028	22 055 866
SUMMA TILLGÅNGAR		101 298 652	110 768 278

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 885 290	72 885 290
Summa bundet eget kapital		72 885 290	72 885 290
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-393 187	0
Summa fritt eget kapital		-393 187	0
Summa eget kapital		72 492 103	72 885 290
Långfristiga skulder	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		27 977 488	28 183 328
Summa långfristiga skulder		27 977 488	28 183 328
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 840	316 672
Leverantörsskulder		135 299	9 061 293
Skatteskulder		0	112 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		392 922	208 865
Summa kortfristiga skulder		829 061	9 699 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 298 652	110 768 278

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		642 773	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		785 666	0
Erlagd ränta		-1 035 960	0
Betald inkomstskatt		-112 830	112 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		279 649	112 830
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		12 921	-17 010
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-16 393	-17 245
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-8 925 994	4 268 549
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		184 057	-23 093 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 465 760	-18 746 508
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	2	-12 572 878	-8 100 000
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	-55 019 365
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 572 878	-63 119 365
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		0	72 785 290
Upptagna långfristiga lån		0	28 183 328
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-15 832	316 672
Amortering långfristiga lån		-205 840	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-221 672	101 285 290
Förändring av likvida medel		-21 260 310	19 419 417
Likvida medel vid årets början		22 021 610	2 602 193
Likvida medel vid årets slut		761 300	22 021 610

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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	13 288 830	5 188 830
Inköp	12 572 878	8 100 000
Omklassificeringar	75 423 582	0
Utgående anskaffningsvärden	101 285 290	13 288 830
Årets avskrivningar	-785 666	0
Utgående avskrivningar	-785 666	0
Redovisat värde	100 499 624	13 288 830

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 423 582	20 404 217
Inköp	0	55 019 365
Omklassificeringar	-75 423 582	0
Utgående anskaffningsvärden	0	75 423 582
Redovisat värde	0	75 423 582

Not 4 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 203 360	1 266 688
Förfaller senare än 5 år	26 774 128	26 916 640
	27 977 488	28 183 328

Övriga noter

Not 5 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	28 500 000	28 500 000

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

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

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

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift / kvm

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

Skuldsättning / kvm

Den totala låneskulden dividerad med total yta.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Alingsås

Patrik Johansson



Therese Blom



Johan Holmsten



Eduardo Madariaga



Dragan Markovic



Min revisionsberättelse har lämnats den .

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor



Från: Brf Skogshusen i Knvista

Till: BDO Göteborg AB genom auktoriserade revisorn Daniel Johansson

Alingsås den

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Brf Skogshusen i Knvistas 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 stadgeenlig 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.



Patrik Johansson

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skogshusen 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skogshuset 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 3 maj 2024



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor