

# Årsredovisning 2023

Brf Knivsta Stadsradhus

769633-8040



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Knivsta Stadsradhus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-26. Stadgar registrerades 2016-12-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
VRÅ 1:793	-	Knivsta

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 7 bostadsrätter om totalt 810 kvm. Byggnadernas totalyta är 810 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Pierre Conde	Ordförande
Elin Uvenman	Styrelseledamot
Joakim Albihn	Styrelseledamot
Jonas Eriksson	Styrelseledamot

### Valberedning

Sami Latvala

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Johan Evert Hansson Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-26. Förändringar i stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

### Planerade underhåll

- Enligt underhållsplan i separat dokument

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Finansiell tjänst	Danske bank
Försäkring	Trygg Hansa
Vatten & avlopp	Roslagsvatten

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under 2023 genomfördes en mindre höjning av månadshyran från 614kr/kvm till 635kr/kvm. En mindre höjning för att kompensera driftkostnader för året. Under året har föreningen haft oväntade kostnader som vattenskada/försäkringsärende samt trädgårdsarbete och besiktning/servicekostnader för Nibepumparna för att bevara dem i gott skick och minska energikostnaderna per hushåll.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 7%.

#### Förändringar i avtal

Inga nya avtal har genomförts med nya leverantörer utan endast förnyade avtal med befintliga.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 13 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	514 332	496 944	496 944	498 107
Resultat efter fin. poster	-19 409	24 391	10 883	-88 596
Soliditet (%)	64	64	64	64
Yttre fond	351 000	234 000	117 000	-
Taxeringsvärde	11 980 000	11 980 000	11 980 000	9 048 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	635	614	614	614
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	100,0	100,0	99,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 869	14 017	14 165	14 313
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 869	14 017	14 165	14 313
Sparande per kvm totalyta, kr	248	302	285	162
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	62	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	55	62	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,99	0,99	0,99	1,81
Räntekänslighet (%)	21,84	22,85	23,09	23,33

**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

Under 2023 hade vi oväntade utgifter: Försäkringsärende för vattenskada. Genomförande av besiktning och service inom VA (kopplat till Nibe pumparna). Mindre kostnader som trädgårdsarbete. Vi genomförde en mindre ökning av månadskostnaden för att täcka förväntade kostnader. Styrelsen kommer att genomföra en översyn om behovet av ökade intäkter i samband med att lånet för bostadsrättsföreningen löper ut december 2024 samt ökade driftkostnader.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	20 585 000	-	-	20 585 000
Fond, yttre underhåll	234 000	-	117 000	351 000
Balanserat resultat	-351 006	24 391	-117 000	-443 614
Årets resultat	24 391	-24 391	-19 409	-19 409
<b>Eget kapital</b>	<b>20 492 386</b>	<b>0</b>	<b>-19 409</b>	<b>20 472 977</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-443 614
Årets resultat	-19 409
<b>Totalt</b>	<b>-463 023</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	117 000
Balanseras i ny räkning	-580 023
	<b>-463 023</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	514 332	496 944
Övriga rörelseintäkter	3	-1	-0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>514 331</b>	<b>496 944</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-167 416	-100 293
Övriga externa kostnader	8	-42 883	-39 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 996	-219 996
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-430 295</b>	<b>-359 937</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>84 036</b>	<b>137 007</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 583	576
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-112 028	-113 192
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-103 445</b>	<b>-112 616</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-19 409</b>	<b>24 391</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-19 409</b>	<b>24 391</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	31 128 616	31 348 612
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 128 616</b>	<b>31 348 612</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 128 616</b>	<b>31 348 612</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 330	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	29 781	29 754
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 111</b>	<b>29 754</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		583 043	567 817
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>583 043</b>	<b>567 817</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>619 154</b>	<b>597 571</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 747 770</b>	<b>31 946 183</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		20 585 000	20 585 000
Fond för yttre underhåll		351 000	234 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 936 000</b>	<b>20 819 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-443 614	-351 006
Årets resultat		-19 409	24 391
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-463 023</b>	<b>-326 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 472 977</b>	<b>20 492 386</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	11 113 600	11 353 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 113 600</b>	<b>11 353 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		120 000	0
Leverantörsskulder		-4 034	58 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	45 227	41 978
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>161 193</b>	<b>100 197</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 747 770</b>	<b>31 946 183</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>84 036</b>	<b>137 007</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	219 996	219 996
	<b>304 032</b>	<b>357 003</b>
Erhållen ränta	8 583	576
Erlagd ränta	-111 677	-113 192
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>200 938</b>	<b>244 387</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 357	4 461
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-59 355	58 219
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>135 226</b>	<b>307 068</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-120 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>15 226</b>	<b>187 068</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>567 817</b>	<b>380 749</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>583 043</b>	<b>567 817</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Knivsta Stadsradhus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad 1 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	514 332	496 944
<b>Summa</b>	<b>514 332</b>	<b>496 944</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-1	-0
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>-0</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Besiktning och service	35 481	0
Trädgårdsarbete	1 932	0
Övrigt	3 758	0
<b>Summa</b>	<b>41 171</b>	<b>0</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	9 274
VA	26 200	0
Försäkringsärende/vattenskada	15 653	0
<b>Summa</b>	<b>41 853</b>	<b>9 274</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	44 268	50 403
Sophämtning	17 019	17 019
<b>Summa</b>	<b>61 287</b>	<b>67 422</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Övrigt	0	800
Fastighetsförsäkringar	23 105	22 797
<b>Summa</b>	<b>23 105</b>	<b>23 597</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	1 319	2 152
Ekonomisk förvaltning	41 564	37 496
<b>Summa</b>	<b>42 883</b>	<b>39 648</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	112 004	113 152
Övriga räntekostnader	24	40
<b>Summa</b>	<b>112 028</b>	<b>113 192</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	32 448 600	32 448 600
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>32 448 600</b>	<b>32 448 600</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 099 988	-879 992
Årets avskrivning	-219 996	-219 996
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 319 984</b>	<b>-1 099 988</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>31 128 616</b>	<b>31 348 612</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 448 600</i>	<i>10 448 600</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	8 843 000	8 843 000
Taxeringsvärde mark	3 137 000	3 137 000
<b>Summa</b>	<b>11 980 000</b>	<b>11 980 000</b>

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	18 712	19 363
Förvaltning	11 069	10 391
<b>Summa</b>	<b>29 781</b>	<b>29 754</b>

**NOT 12, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2022-12-31</b>
Danske Bank	2024-12-31	0,99 %	11 233 600	11 353 600
<b>Summa</b>			<b>11 233 600</b>	<b>11 353 600</b>
Varav kortfristig del			120 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 633 600 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Utgiftsräntor	917	566
Förutbetalda avgifter/hyror	44 310	41 412
<b>Summa</b>	<b>45 227</b>	<b>41 978</b>

**NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	19 500 000	19 500 000

## Underskrifter

Knivsta, 2024-05-20

Ort och datum

Pierre Conde

Pierre Conde  
Ordförande

Elin Uvenman

Elin Uvenman  
Styrelseledamot

Johanna Albihn

Johanna Albihn  
Styrelseledamot

Jonas Eriksson

Jonas Eriksson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-20

Johan Evert Hansson

Johan Evert Hansson  
Revisor