



Välkommen till årsredovisningen för Brf Knivstahus nr 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 1978-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Knivsta-Tarv 10:1 - Apelsinvägen	1979	Knivsta
Knivsta-Tarv 17:1 - Citronvägen	1979	Knivsta
Knivsta-Tarv 9:1 - Fikonvägen	1979	Knivsta

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Leif Bolander & CO AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 20 flerbostadshus

Värdeåret är 1979

Föreningen har 122 bostadsrätter om totalt 10 894 kvm och 1 lokal om 255 kvm.

Byggnadernas totalyta är 11 779 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Bjelke Bekkevik	Ordförande
Mattias Lagerqvist	Styrelseledamot
Carl Johan Mikael Karlsson	Styrelseledamot
David Ståhlberg	Styrelseledamot
Gunnar Ståhl	Styrelseledamot
Glenn Lennart Skäre	Suppleant
Katarina Gustafsson	Suppleant

Valberedning

Linnéa Helén
Göran Iversen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Björn Målsäter Internrevisor
Niklas Nyberg Extern revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Laddstolpar installerade
OVK genomförd på Citron- och Fikonvägen
Utbyte av en torktumlare på Apelsinvägen
Balkongfundament renoverade på Citron- och Fikonvägen
- 2023** ● Utbyte av en tvättmaskin på Apelsinvägen
Dränering av ytterligare huskroppar på Apelsinvägen
Installerat en hjärtstartare utanför föreningslokalen.
- 2022** ● Utbyte av samtliga termostater samt utbyte av ventiler till inkommande fjärrvärme i samtliga hus/lägenheter
Nytt digitalt bokningssystem till tvättstugor, bastu samt föreningslokal
Utbyte av gamla vattenventiler i förrådsgångarna Citron-, och Fikonvägen
- 2021** ● Rengöring av köks-, och badrumsventiler på Fikon-, och Citronvägen
Förstärkning av bjälklag Fikonvägen 61 och 63
OVK genomförd på Apelsinvägen
Utbyte av belysningsarmatur i samtliga tvättstugor
Utbyte av samtliga värmepumpar i undercentralerna
Renovering av bastu med tillhörande duschutrymme
Stampsplning av avlopp i samtliga fastigheter ut till kommunal huvudledning

Planerade underhåll

- 2024** ● Utbyte av golvlister i garagen
- 2025** ● Renovering av föreningslokalen

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Presto Brandskydd AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Fastighetsägarna Service Uppsala AB
Fjärrvärme och el	Vattenfall
Garageportar	Garageportexperten, Uppsala
Internetleverantör	Lidén Data AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal för våra tvättstugor	Knivsta Hushållsservice
Sophantering/Renhållning	Knivsta kommun, Suez
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Uppsala AB
Vatten	Roslagsvatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omsättning av ett banklån på ca 5 miljoner vilket resulterat i en kraftigt höjd ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Vattenfall justerade fjärrvärmepiserna med ca 17% från Januari 2024.

Roslagsvatten justerade vattenavgiften med 20% från Januari 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 173 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 15. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	7 824 305	7 447 994	7 146 293	7 345 559
Resultat efter fin. poster	387 187	594 181	-514 913	760 718
Soliditet (%)	21	19	16	18
Yttre fond	4 728 464	2 812 393	285 910	-
Taxeringsvärde	125 471 000	125 471 000	125 471 000	83 429 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	672	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 900	2 025	2 132	2 257
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 758	1 873	1 972	2 046
Sparande per kvm totalyta, kr	143	202	173	198
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34*	36	22	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130*	106	106	102
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	47	51	52
Energikostnad per kvm totalyta, kr	222*	188	179	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2,83	-	-	-

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.

* Från och med räkenskapsåret 2023/2024 har föreningen slutat använda förenklingsregeln för el- och värmekostnader. Dessa kostnader periodiseras nu över tillämplig period. Jämförbarheten med föregående års el- och värmekostnader påverkas då årets bokförda kostnader täcker 13 månader.

Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-08-31
Insatser	2 399 932	-	-	2 399 932
Fond, yttre underhåll	2 812 393	-610 412	-2 526 483	4 728 464
Balanserat resultat	-225 843	1 204 593	-2 526 483	-1 547 733
Årets resultat	594 181	-594 181	387 187	387 187
Eget kapital	5 580 663	0	387 187	5 967 850

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	978 750
Årets resultat	387 187
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 526 483
Totalt	-1 160 546

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	304 913
Balanseras i ny räkning	-855 633

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

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 824 305	7 447 994
Övriga rörelseintäkter	3	16 500	219 181
Summa rörelseintäkter		7 840 805	7 667 175
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 386 046	-5 054 622
Övriga externa kostnader	9	-356 063	-633 178
Personalkostnader	10	-145 942	-152 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-883 968	-791 893
Summa rörelsekostnader		-6 772 019	-6 631 965
RÖRELSERESULTAT		1 068 786	1 035 210
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 430	14 326
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-701 029	-455 355
Summa finansiella poster		-681 599	-441 029
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		387 187	594 181
ÅRETS RESULTAT		387 187	594 181

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-08-31	2023-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	24 305 692	25 111 960
Maskiner och inventarier	13	1 414 993	52 378
Pågående projekt	14	0	362 958
Summa materiella anläggningstillgångar		25 720 685	25 527 296
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	11 100	11 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 100	11 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 731 785	25 538 396
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 063	18 598
Övriga fordringar	16	2 501 742	3 133 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	22 763	9 653
Summa kortfristiga fordringar		2 546 568	3 161 760
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 546 568	3 161 760
SUMMA TILLGÅNGAR		28 278 353	28 700 156

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 399 932	2 399 932
Fond för yttre underhåll		4 728 464	2 812 393
Summa bundet eget kapital		7 128 396	5 212 325
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 547 733	-225 843
Årets resultat		387 187	594 181
Summa fritt eget kapital		-1 160 546	368 338
SUMMA EGET KAPITAL		5 967 850	5 580 663
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	10 173 079
Summa långfristiga skulder		0	10 173 079
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	20 702 135	11 886 556
Leverantörsskulder		587 294	157 336
Skatteskulder		11 073	6 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 010 000	896 450
Summa kortfristiga skulder		22 310 502	12 946 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 278 353	28 700 156

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 068 786	1 035 210
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	883 968	791 893
Erhållen ränta	17 991	4 810
Erlagd ränta	-685 528	-382 117
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 285 217	1 449 796
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-296 797	-86 785
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	533 009	-1 027 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 521 429	335 715
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 077 357	-1 286 425
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 077 357	-1 286 425
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 357 500	-1 170 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 357 500	-1 170 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-913 428	-2 120 711
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 042 744	5 163 455
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 129 317	3 042 744

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Knivstahus nr 2 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats. Från och med räkenskapsåret 2023/2024 har föreningen slutat använda förenklingsregeln för el- och värmekostnader. Dessa kostnader periodiseras nu över tillämplig period. Jämförbarheten med föregående års el- och värmekostnader påverkas då årets bokförda kostnader omfattar 13 månader.

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,75 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %
Maskiner	12,5 %
Laddstolpar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	7 319 975	7 131 119
Hysesintäkter garage	150 598	150 800
Hysesintäkter p-plats	90 909	88 064
Hysesintäkter förråd	216	216
Hyror barnstuga	237 944	64 800
Hyses- och avgiftsrabatt	-13 200	-13 200
Elintäkter laddstolpe moms	9 345	0
Nycklar/lås vidarefakturering	450	1 200
Fakturerade kostnader	0	2 700
Påminnelseavgift	480	420
Dröjsmålsränta	83	84
Pantsättningsavgift	12 222	14 060
Överlåtelseavgift	15 283	7 668
Öres- och kronutjämning	0	63
Summa	7 824 305	7 447 994

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fakturerade kostnader	0	10 000
Övriga intäkter	16 500	1 430
Försäkringsersättning	0	207 751
Summa	16 500	219 181

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	129 570	125 381
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 686	24 967
Fastighetsskötsel gård enl avtal	519 550	502 754
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	175 226	15 868
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	75 724	7 656
Brandskydd	13 231	40 164
Gårdkostnader	25 328	20 778
Sophantering	18 463	0
Snöröjning/sandning	71 721	3 560
Serviceavtal	7 940	7 125
Fordon	0	85
Förbrukningsmaterial	15 373	32 091
Summa	1 066 812	780 428

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Bostadsrättslägenheter	11 000	52 500
Förskola	143 912	0
Tvättstuga	33 797	58 098
Sophantering/återvinning	7 281	0
Dörrar och lås/porttele	18 745	7 922
VVS	49 178	29 457
Värmeanläggning/undercentral	7 313	87 357
Ventilation	2 918	0
Elinstallationer	34 750	2 328
Fasader	0	10 725
Fönster	23 170	0
Mark/gård/utemiljö	0	36 731
Garage/parkering	1 995	12 942
Vattenskada	97 057	217 146
Summa	431 116	515 206

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Värmeanläggning	0	583 712
Balkonger/altaner	267 390	0
Garage/parkering	37 523	26 700
Summa	304 913	610 412

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	394 674	420 045
Uppvärmning	1 535 200	1 249 331
Vatten	682 298	548 417
Sophämtning/renhållning	311 513	310 772
Summa	2 923 686	2 528 565

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	322 053	287 547
Kabel-TV	93 696	93 696
Bredband	10 200	10 200
Fastighetsskatt	233 570	228 568
Summa	659 519	620 011

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	5 214	4 408
Tele- och datakommunikation	6 281	15 477
Juridiska åtgärder	57 095	253 348
Inkassokostnader	982	4 253
Revisionsarvoden extern revisor	20 063	19 500
Styrelseomkostnader	4 855	2 524
Fritids och trivselkostnader	2 667	841
Föreningskostnader	12 136	8 597
Studieverksamhet	0	8 100
Förvaltningsarvode enl avtal	152 816	157 345
Överlåtelsekostnad	21 394	17 349
Pantsättningskostnad	19 421	14 402
Korttidsinventarier	0	19 619
Administration	4 244	10 706
Konsultkostnader	40 447	88 261
Bostadsrätterna Sverige	8 450	8 450
Summa	356 063	633 178

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	104 100	109 400
Revisionsarvode arvoderad	5 000	4 800
Övriga arvoden	1 950	2 600
Arbetsgivaravgifter	34 892	35 471
Summa	145 942	152 271

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	699 898	455 009
Dröjsmålsränta	1 131	0
Övriga räntekostnader	0	346
Summa	701 029	455 355

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-08-31	2023-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 386 040	44 518 443
Årets inköp	0	867 597
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 386 040	45 386 040
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 274 080	-19 485 680
Årets avskrivning	-806 268	-788 401
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 080 348	-20 274 081
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 305 692	25 111 960
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 765 000</i>	<i>1 765 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 560 000	94 560 000
Taxeringsvärde mark	30 911 000	30 911 000
Summa	125 471 000	125 471 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-08-31	2023-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	879 123	823 253
Inköp	1 440 315	55 870
Utrangering	-35 225	0
Utgående anskaffningsvärde	2 284 213	879 123
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-826 745	-823 253
Avskrivningar	-77 700	-3 492
Utrangeringar	35 225	0
Utgående avskrivning	-869 220	-826 745
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 414 993	52 378

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	362 958	0
Anskaffningar under året	1 032 727	362 958
Färdigställt under året	-1 395 685	0
Vid årets slut	0	362 958

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-08-31	2023-08-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Insats Riksbyggen	6 100	6 100
Summa	11 100	11 100

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	91 562	0
Momsavräkning	280 863	90 764
Transaktionskonto	1 079 317	1 992 744
Borgo räntekonto	1 050 000	1 050 000
Summa	2 501 742	3 133 508

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda kostnader	11 808	137
Upplupna ränteintäkter	10 955	9 516
Summa	22 763	9 653

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-08-31	Skuld 2024-08-31	Skuld 2023-08-31
Swedbank hypotek AB	2024-09-28	4,38 %	5 338 056	6 017 056
Swedbank hypotek AB	2025-03-25	1,19 %	5 829 461	5 829 461
Swedbank hypotek AB	2024-09-28	4,37 %	5 191 000	5 191 000
Swedbank hypotek AB	2024-09-28	4,38 %	4 343 618	5 022 118
Summa			20 702 135	22 059 635
Varav kortfristig del			20 702 135	11 886 556

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 914 635 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna kostnader	7 922	0
Uppl kostn el	15 967	0
Uppl kostnad Värme	59 575	0
Uppl kostn räntor	122 104	106 603
Uppl kostnad arvoden	113 650	116 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	35 709	36 698
Förutbet hyror/avgifter	655 073	636 349
Summa	1 010 000	896 450

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	35 211 000	35 211 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 4% från 2025-01-01.

Underskrifter

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

Knivsta

Carl Johan Mikael Karlsson
Styrelseledamot

David Ståhlberg
Styrelseledamot

Eva Bjelke Bekkevik
Ordförande

Gunnar Ståhl
Styrelseledamot

Mattias Lagerqvist
Styrelseledamot

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

Björn Målsäter
Internrevisor

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.11.2024 11:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.11.2024 10:09

DOCUMENT ID:

SJqrJfUbJx

ENVELOPE ID:

ryWKHyfLWyg-SJqrJfUbJx

DOCUMENT NAME:

Brf Knivstahus nr 2, 716401-2291 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA BJELKE BEKKEVIK bekkevik@gmail.com	Signed Authenticated	04.11.2024 10:40 04.11.2024 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. GUNNAR STÅHL Gunnar.Stahl@slu.se	Signed Authenticated	04.11.2024 11:02 04.11.2024 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.172.99.57
3. PER MATTIAS LAGERQVIST mattias@lagerqvist.one	Signed Authenticated	04.11.2024 18:38 04.11.2024 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 164.10.46.64
4. CARL JOHAN MIKAEL KARLSSON mrcutger@gmail.com	Signed Authenticated	04.11.2024 18:48 04.11.2024 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.185.16
5. DAVID EMANUEL STÅHLBERG David.Stahlberg@ramudden.se	Signed Authenticated	04.11.2024 19:18 04.11.2024 19:11	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.185.24
6. BJÖRN ÅKE MÅLSÅTER bjorn@malsater.se	Signed Authenticated	05.11.2024 09:47 05.11.2024 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.172.99.193
7. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	05.11.2024 11:26 04.11.2024 19:51	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.192.105

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Knivstahus nr 2, org.nr 716401-2291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Knivstahus nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Knivstahus nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Björn Målsäter
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.11.2024 11:27

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 04.11.2024 10:09

DOCUMENT ID:
Hkb5SyzLbye

ENVELOPE ID:
rJxFS1zUZyL-Hkb5SyzLbye

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Knivstahus Nr 2 .pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN ÅKE MÅLSÅTER bjorn@malsater.se	Signed Authenticated	05.11.2024 09:48 05.11.2024 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 83.172.99.193
2. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	05.11.2024 11:27 05.11.2024 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 31.12.83.75

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed