



Välkommen till årsredovisningen för Brf Knivstahus nr 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1981-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-03 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-04.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Knivsta Ängby 3:1	1982	Knivsta

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 10 flerbostadshus

Värdeåret är 1983

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 5 272 kvm. Byggnadernas totalyta är 5764 kvm.

Styrelsens sammansättning

Leif Strömblad	Ordförande
Andreas Lindberg	Styrelseledamot
Jan Westlund	Styrelseledamot
Linda Eriksson Söderlund	Styrelseledamot
Ulrica Renman Sonehag	Styrelseledamot
Hilde Borneskog Skolsegg	Suppleant
Karolina Margareta Grissander	Suppleant
Lena Eriksson	Suppleant

Valberedning

Helene Larsson
Lars Emrén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sanna Lindqvist Extern revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Styrelsen arbetar för att fram en ny underhållsplan som gäller i 50 år vilket krävs för att dem uppfylla krav som ställs på en underhållsplan idag.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stamspolning hela området.
Radonmätning.

- 2023-2024** ● Panelbyte och målning röda husen och garage

- 2023** ● Energideklaration (Vart 10 år)
Rensning ventilationskanaler och OVK

- 2017-2018** ● Ventilation fläktbyte - Gula husen (För OVK godkännande)

- 2016** ● Injustering av värme. - Alla element.
Stamspolning - Hela området.

- 2015** ● Takunderhåll, byte av farmarskruvar. - Gula husens tak.

- 2013** ● Målning av radhusen - Fasader, balkonger, fönster och hänggrännor

- 2012** ● Alla tak på röda husen är tätade.

Planerade underhåll

- 2024-2026** ● Rensa sly.

- 2025** ● Lekplatsbesiktning.
Garage. Fortsatt målning och panelbyte.
Koll av balkonger och altaner, radhusen.

- 2025-2026** ● Fortsatt genomgång av våra träd
Kontroll av alla tak.

- 2026** ● OVK (Vart 3 år)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsjour	Recover
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Gemensam el	Storuman energi
Internet uppkopplingstyp	Eget val för bostadsinnehavarna
Kabel-TV och telefoni. Gruppavtal	Tele 2. fd ComHem
Lokalvård tvättstugor och källare	PD Miljöförvaltning
Lås cylinder. Nyckelsystem	Certego
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Parkeringsbevakning, gästplatser.	Safe Security
Vatten	Roslagsvatten AB
Ventilation	Airteam Thorszelius
Yttre skötsel	Noors Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av årsavgifterna med 6% och garage & parkeringar med 25% genomfördes 2024-02-01.
Installation av hjärtstartare vid fritidslokalen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 298 965	4 038 757	3 943 790	3 933 363
Resultat efter fin. poster	-5 836	-3 907 743	98 495	496 018
Soliditet (%)	15	15	29	29
Yttre fond	2 421 746	5 789 429	5 268 266	4 799 926
Taxeringsvärde	64 236 000	64 236 000	64 236 000	48 834 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	759	709	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,1	91,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 663	2 747	2 830	2 914
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 435	2 512	2 589	2 665
Sparande per kvm totalyta, kr	133	169	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	41	33	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	139	89	101	100
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	80	64	55	60
Energikostnad per kvm totalyta, kr	246	194	190	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	2,35	-	-
Räntekänslighet (%)	3,51	3,80	-	-

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

Årets negativa resultat beror på att vi fick köpa in en ny tvättmaskin och att vid ett par tillfällen har tvättmaskiner blivit överfyllda vilket har resulterat i reparationer. Föreningen kommer att kunna finansiera framtida åtagande med avgiftshöjningar och att eventuellt ta ett nytt lån.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	858 968	-	-	858 968
Fond, yttre underhåll	5 789 429	-3 888 846	521 163	2 421 746
Balanserat resultat	-177 622	-18 897	-521 163	-717 682
Årets resultat	-3 907 743	3 907 743	-5 836	-5 836
Eget kapital	2 563 031	0	-5 836	2 557 195

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-196 520
Årets resultat	-5 836
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	521 163
Totalt	-723 519

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	120 321
Balanseras i ny räkning	-603 198

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 298 965	4 038 757
Övriga rörelseintäkter	3	869	37 607
Summa rörelseintäkter		4 299 834	4 076 364
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 884 050	-6 507 424
Övriga externa kostnader	9	-388 706	-421 287
Personalkostnader	10	-56 538	-60 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-645 255	-669 544
Summa rörelsekostnader		-3 974 549	-7 658 617
RÖRELSERESULTAT		325 285	-3 582 253
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 895	20 558
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-344 016	-346 048
Summa finansiella poster		-331 121	-325 490
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 836	-3 907 743
ÅRETS RESULTAT		-5 836	-3 907 743

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	15 889 301	16 534 556
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 889 301	16 534 556
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 889 301	16 534 556
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 470	23 065
Övriga fordringar	14	1 318 364	1 053 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	69 593	0
Summa kortfristiga fordringar		1 412 427	1 076 499
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 412 427	1 076 499
SUMMA TILLGÅNGAR		17 301 727	17 611 054

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		858 968	858 968
Fond för yttre underhåll		2 421 746	5 789 429
Summa bundet eget kapital		3 280 714	6 648 397
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-717 683	-177 622
Årets resultat		-5 836	-3 907 743
Summa fritt eget kapital		-723 519	-4 085 366
SUMMA EGET KAPITAL		2 557 195	2 563 031
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 155 032	11 247 672
Summa långfristiga skulder		8 155 032	11 247 672
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 882 640	3 231 952
Leverantörsskulder		152 332	118 476
Skatteskulder		12 553	11 069
Övriga kortfristiga skulder		56 252	66 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	485 723	372 556
Summa kortfristiga skulder		6 589 500	3 800 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 301 727	17 611 054

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	325 285	-3 582 253
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	645 255	669 544
	970 540	-2 912 709
Erhållen ränta	12 895	20 558
Erlagd ränta	-334 331	-356 210
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	649 104	-3 248 361
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 518	-6 535
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	128 776	-7 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	693 362	-3 262 744
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-191 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-191 700
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-441 952	-441 952
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-441 952	-441 952
ÅRETS KASSAFLÖDE	251 410	-3 896 396
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 052 961	4 949 357
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 304 371	1 052 961

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Knivstahus nr 3 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,5 - 5 %
---------	-----------

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.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 476 737	3 287 521
Hysesintäkter garage	182 493	144 900
Hysesintäkter p-plats	67 349	64 125
Intäkter kabel-TV	74 400	74 400
Intäkt besökspark. Parkeringsbolag	5 334	0
Elintäkter rörliga	10 366	0
Elintäkter laddstolpe	4 650	7 275
Uppvärmning	451 980	451 980
Påminnelseavgift	300	420
Pantsättningsavgift	10 314	4 200
Överlåtelseavgift	14 210	3 939
Administrativ avgift	833	0
Öres- och kronutjämnning	-1	-3
Summa	4 298 965	4 038 757

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	29 641
Övriga intäkter	869	0
Försäkringsersättning	0	7 966
Summa	869	37 607

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 877	14 561
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	135 234	95 300
Städning enligt avtal	40 768	38 248
Besiktningar	22 388	0
Bevakning	4 381	4 175
Myndighetstillsyn	1 397	0
Gårdkostnader	23 863	0
Gemensamma utrymmen	26 382	0
Snöröjning/sandning	131 291	88 844
Serviceavtal	80 050	47 166
Förbrukningsmaterial	6 001	3 707
Summa	487 632	292 001

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	11 306	26 062
Tvättstuga	29 888	3 348
Dörrar och lås/porttele	39 600	18 528
VVS	33 134	30 819
Ventilation	211 190	241 861
Elinstallationer	2 721	0
Tak	9 361	0
Fasader	5 131	0
Mark/gård/utemiljö	0	5 411
Garage/parkering	12 203	7 966
Vattenskada	37 889	9 793
Summa	392 423	343 787

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	2 935 000
Tvättstuga	58 346	0
VVS	61 975	0
Fasader	0	1 279 220
Summa	120 321	4 214 220

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	152 735	236 425
Uppvärmning	802 137	515 495
Vatten	461 937	367 125
Sophämtning/renhållning	159 288	181 215
Summa	1 576 097	1 300 260

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	99 378	122 882
Kabel-TV	88 779	117 395
Fastighetsskatt	119 420	116 878
Summa	307 577	357 155

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 247	1 316
Inkassokostnader	516	4 806
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	120
Revisionsarvoden extern revisor	16 025	13 225
Föreningskostnader	10 134	5 132
Förvaltningsarvode enl avtal	310 427	297 946
Överlåtelsekostnad	18 128	5 514
Pantsättningskostnad	16 340	2 364
Administration	2 705	6 468
Konsultkostnader	11 184	77 906
Bostadsrätterna Sverige	0	6 490
Summa	388 706	421 287

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	46 400	49 100
Arbetsgivaravgifter	10 138	11 262
Summa	56 538	60 362

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	344 016	346 048
Summa	344 016	346 048

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 407 263	31 215 563
Årets inköp	0	191 700
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 407 263	31 407 263
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 872 707	-14 203 163
Årets avskrivning	-645 255	-669 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 517 962	-14 872 707
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 889 301	16 534 556
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 886 000</i>	<i>1 886 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 774 000	48 774 000
Taxeringsvärde mark	15 462 000	15 462 000
Summa	64 236 000	64 236 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 835	24 835
Utgående anskaffningsvärde	24 835	24 835
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 835	-24 835
Utgående avskrivning	-24 835	-24 835
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 670	473
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 323	0
Transaktionskonto	534 713	417 070
Borgo räntekonto	769 658	635 891
Summa	1 318 364	1 053 434

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 490	0
Förutbet försäkr premier	33 127	0
Förutbet kabel-TV	6 845	0
Förutbet bredband	23 131	0
Summa	69 593	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,85 %	2 790 000	2 880 000
Handelsbanken	2026-09-30	1,05 %	3 153 584	3 252 136
Handelsbanken	2026-09-30	4,14 %	2 475 000	2 550 000
Handelsbanken	2025-06-01	2,94 %	5 619 088	5 797 488
Summa			14 037 672	14 479 624
Varav kortfristig del			5 882 640	3 231 952

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 827 912 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	-23 694	0
Uppl kostn el	13 867	0
Uppl kostnad Värme	93 091	0
Uppl kostn räntor	46 405	36 720
Förutbet hyror/avgifter	356 054	335 836
Summa	485 723	372 556

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 105 000	25 105 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2025-02-01: Höjning av årsavgifterna med 4%.

Underskrifter

KNIVSTA, 2025-02-26

Ort och datum

Leif Strömblad

Leif Strömblad
Ordförande

Andreas Lindberg

Andreas Lindberg
Styrelseledamot

Jan Westlund

Jan Westlund
Styrelseledamot

Linda Eriksson Söderlund

Linda Eriksson Söderlund
Styrelseledamot

Ulrica Renman Sonehag

Ulrica Renman Sonehag
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-05

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Knivstahus Nr 3, org.nr 716401-2663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Knivstahus Nr 3 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 avveckla 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 Bostadsrättsföreningen Knivstahus Nr 3 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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:

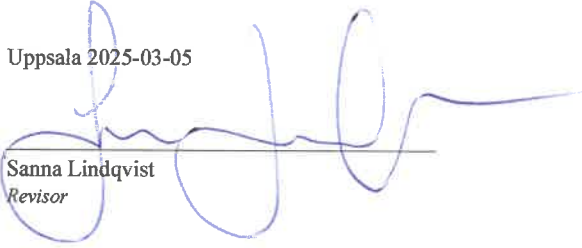
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala 2025-03-05


Sanna Lindqvist
Revisor