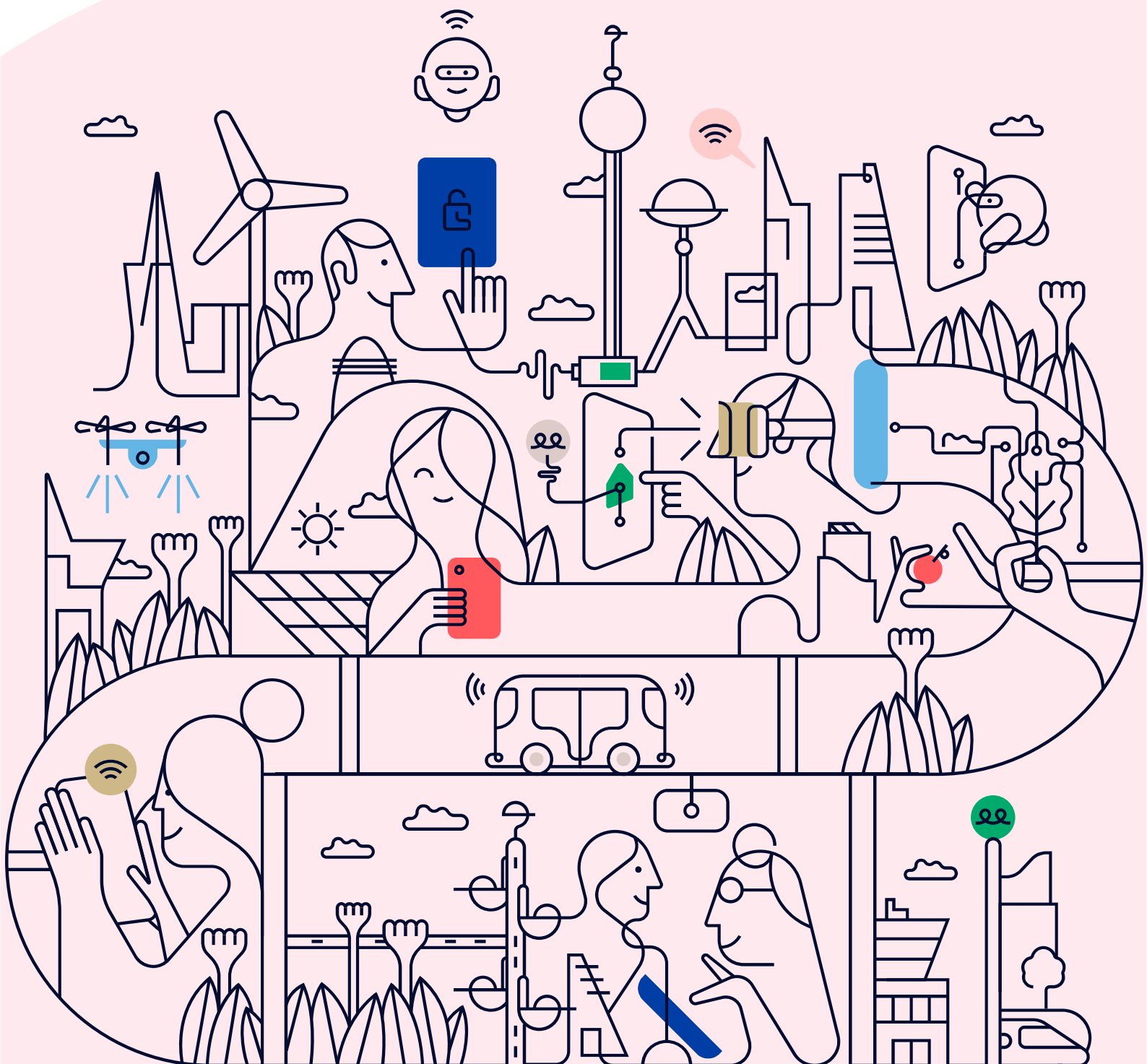




Välkommen till årsredovisningen för Brf Knutby Gård

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. 19

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 Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-08 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VIOL 3	1991	Norrtälje

Marken innehåller äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 8 flerbostadshus

Värdeåret är 1991

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 120 bostadsrätter om totalt 8 988 kvm. Byggnadernas totalyta är 9303 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Holmlund Wiedermann	Ordförande	
Josefine Olofsson	Styrelseledamot	
Lismarie Lindgren	Styrelseledamot	
Magnus Lundquist	Styrelseledamot	
Marcus Granström	Styrelseledamot	
Per Uno Pettersson	Styrelseledamot	
Raija Tulppo Olsson	Styrelseledamot	Avgick vid årsskiftet

Valberedning

Maj Pettersson
Inge-Marie Wäpneborg

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna

Revisorer

Magnus Wennlöf Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● 5G uppdatering i våra hissar
Digitala vattenmätare med fjärravläsning
Eltell har bytt ut media omvandlare samt installerat fiber i 11 lägenheter
- 2023** ● Byte radiatorventiler och termostater, samtliga radiatorer
Montering "avgasare" värmesystem
Reparation asfaltytor
Åtgärd ventilation badrum efter OVK-besiktning
- 2022-2023** ● Renovering avloppsstammar
- 2021-2023** ● Byte/målning panel carport
Byte/målning av balkongpanel

Planerade underhåll

- 2025** ● Stuprör till entrétak
Tak renovering, samt plåtdetaljer
OVK, vart 3.e år

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fjärrvärme, el	Norrtälje Energi
Hissar, larm	Hissgruppen Sverige AB Motum
Renhållning, sopor	Nvaa, Prezero
Systematiskt Brandskyddsarbete	Brandsäkra
Teknisk förvaltning	Svefab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Planering av kommande underhåll beträffande takomläggning har påbörjats.
- Övergång till komponentavskrivning och K3 är beslutat med verkställande 2025

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 10%, pga. höjda vattenkostnader samt fjärrvärme kostnad.

Hyreshöjning 5% beslutades i maj 2024 för hyresrätt. Det fasta eltillägget höjdes från 250kr till 300kr per månad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 161 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 713 025	8 019 080	7 100 016	7 026 972
Resultat efter fin. poster	-315 616	-1 447 284	-901 919	-566 204
Soliditet (%)	27	27	28	29
Yttre fond	458 100	458 100	650 898	1 268 111
Taxeringsvärde	147 021 000	147 021 000	147 021 000	122 989 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	897	823	736	730
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	91,3	92,2	92,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 167	6 218	6 304	6 373
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 958	6 008	6 269	6 337
Sparande per kvm totalyta, kr	145	89	132	205
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	51	53	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	134	90	93	101
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	114	90	90	98
Energikostnad per kvm totalyta, kr	288	231	237	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,51	2,56	1,02	1,01
Räntekänslighet (%)	6,87	7,56	8,56	8,73

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 belänad 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

Föreningen redovisar en förlust uppgåendes till ca 316 tkr i resultaträkningen, ett förbättrat resultat jämfört med föregående år. Förlusten beror huvudsakligen på avskrivning på byggnad som inte påverkar föreningens likviditet, samt ökade räntekostnader för föreningens lån. Nycketalet sparande har ökat och är positivt. För att förbättra sparandet har styrelsen höjt avgifterna med 10% samt hyresintäkter med 5% under 2024. Framtida avgiftshöjningar samt utökad belåning kan bli aktuellt. Styrelsen bedömer därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera dess framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	13 406 033	-	-	13 406 033
Fond, yttre underhåll	458 100	-458 100	458 100	458 100
Balanserat resultat	9 020 401	-989 184	-458 100	7 573 117
Årets resultat	-1 447 284	1 447 284	-315 616	-315 616
Eget kapital	21 437 250	0	-315 616	21 121 634

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 031 217
Årets resultat	-315 616
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-458 100
Totalt	7 257 501

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	250 000
Balanseras i ny räkning	7 507 501

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	8 713 025	8 019 080
Övriga rörelseintäkter	3	1 419	82 395
Summa rörelseintäkter		8 714 445	8 101 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 080 445	-6 121 722
Övriga externa kostnader	9	-383 108	-375 319
Personalkostnader	10	-216 378	-210 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 419 155	-1 422 480
Summa rörelsekostnader		-7 099 086	-8 130 233
RÖRELSERESULTAT		1 615 359	-28 758
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 574	18 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 951 549	-1 437 113
Summa finansiella poster		-1 930 975	-1 418 526
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-315 616	-1 447 284
ÅRETS RESULTAT		-315 616	-1 447 284

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	74 129 700	75 531 060
Markanläggningar	13	293 556	311 352
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 423 257	75 842 412
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 428 257	75 847 412
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 360	36 861
Övriga fordringar	16	3 479 311	2 967 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	48 731	0
Summa kortfristiga fordringar		3 554 402	3 004 657
Kassa och bank			
Kassa och bank		22 870	40 238
Summa kassa och bank		22 870	40 238
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 577 272	3 044 895
SUMMA TILLGÅNGAR		78 005 528	78 892 307

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 406 033	13 406 033
Fond för yttre underhåll		458 100	458 100
Summa bundet eget kapital		13 864 133	13 864 133
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 573 117	9 020 401
Årets resultat		-315 616	-1 447 284
Summa fritt eget kapital		7 257 501	7 573 117
SUMMA EGET KAPITAL		21 121 634	21 437 250
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	37 416 868	9 786 369
Summa långfristiga skulder		37 416 868	9 786 369
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	18 012 737	46 103 236
Leverantörsskulder		359 573	703 136
Skatteskulder		8 791	3 830
Övriga kortfristiga skulder		47 594	42 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 038 332	815 960
Summa kortfristiga skulder		19 467 027	47 668 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 005 528	78 892 307

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 615 359	-28 758
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 419 155	1 422 480
	3 034 514	1 393 722
Erhållen ränta	20 574	18 588
Erlagd ränta	-1 964 621	-1 437 113
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 090 467	-24 803
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 504	45 455
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-98 091	486 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten	953 872	506 911
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-460 000	-460 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-460 000	-460 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	493 872	46 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 000 018	2 953 107
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 493 890	3 000 018

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Knutby Gård 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 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:

Markanläggningar	5 %
Byggnad	1,4 - 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.

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	8 065 070	7 396 968
Hysesintäkter bostäder	55 350	54 006
Hysesintäkter garage	132 000	122 000
Hysesintäkter p-plats	72 084	70 363
Hyror carport	343 500	323 650
El	3 300	3 000
Elintäkter laddstolpe moms	19 862	6 782
Gemensamhetslokal	7 400	4 800
Övriga intäkter	0	3 998
Parkering	0	1 050
Fakturerade kostnader	0	1 875
Påminnelseavgift	840	1 680
Dröjsmålsränta	0	348
Pantsättningsavgift	2 817	5 250
Överlåtelseavgift	8 598	17 857
Administrativ avgift	490	0
Övriga fakturerade kostnader	1 715	0
Vidarefakturerade kostnader	0	5 456
Öres- och kronutjämnning	-0	-3
Summa	8 713 025	8 019 080

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	91 449
Övriga intäkter	1 419	-9 054
Summa	1 419	82 395

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	309 151	318 871
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 946	7 995
Fastighetsskötsel gård enl avtal	281 556	244 465
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 082	14 211
Larm och bevakning	4 303	4 230
Städning enligt avtal	145 227	150 116
Besiktningar	10 086	0
Hissbesiktning	12 250	11 700
Brandskydd	35 310	42 183
Gårdkostnader	5 631	37 123
Gemensamma utrymmen	3 094	746
Sophantering	0	10 800
Snöröjning/sandning	262 294	357 023
Serviceavtal	35 056	54 778
Fordon	730	0
Förbrukningsmaterial	41 991	48 928
Summa	1 171 705	1 303 169

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	16 213	327 791
Huskropp utvändigt	0	5 204
Tvättstuga	27 051	10 164
Trapphus/port/entr	0	688
Sophantering/återvinning	8 800	0
Dörrar och lås/porttele	9 846	16 198
VVS	146 485	654 592
Värmeanläggning/undercentral	2 925	0
Ventilation	30 529	85 290
Elinstallationer	9 937	106 450
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	648
Hissar	146 399	66 630
Tak	41 107	28 528
Mark/gård/utemiljö	1 746	17 167
Garage/parkering	0	8 033
Vattenskada	136 484	0
Summa	577 522	1 327 383

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	13 972
Tvättstuga	0	8 495
VVS	0	395 448
Ventilation	0	149 825
Tak	250 000	8 239
Balkonger/altaner	0	86 550
Mark/gård/utemiljö	0	121 608
Lekutrustning	-31 950	34 450
Garage/parkering	0	37 139
Summa	218 050	855 726

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	381 480	473 525
Uppvärmning	1 242 480	838 810
Vatten	1 059 106	836 669
Sophämtning/renhållning	101 276	113 766
Grovsopor	0	8 180
Summa	2 784 342	2 270 950

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	79 301	69 746
Självrisk	0	48 300
Kabel-TV	30 522	37 704
Bredband	11 562	6 265
Fastighetsskatt	207 440	202 479
Summa	328 825	364 494

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 844	5 591
Tele- och datakommunikation	6 771	14 349
Juridiska åtgärder	0	15 407
Inkassokostnader	4 045	8 798
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	53 500	59 250
Styrelseomkostnader	398	0
Fritids och trivselkostnader	0	11 703
Föreningskostnader	15 630	9 247
Förvaltningsarvode enl avtal	145 337	105 119
Överlåtelsekostnad	12 036	28 095
Pantsättningskostnad	3 440	8 143
Administration	20 713	21 913
Konsultkostnader	119 394	79 276
Bostadsrätterna Sverige	0	8 370
Summa	383 108	375 319

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	180 000	180 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	33 378	27 712
Summa	216 378	210 712

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 951 482	1 436 957
Dröjsmålsränta	67	156
Summa	1 951 549	1 437 113

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 025 390	104 025 390
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	104 025 390	104 025 390
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 494 330	-27 089 646
Årets avskrivning	-14 013 60	-14 046 84
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 895 690	-28 494 330
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	74 129 700	75 531 060
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 990 801</i>	<i>3 990 801</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	108 541 000	108 541 000
Taxeringsvärde mark	38 480 000	38 480 000
Summa	147 021 000	147 021 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	355 836	355 836
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	355 836	355 836
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-44 484	-26 688
Årets avskrivning	-17 796	-17 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-62 280	-44 484
Utgående restvärde enligt plan	293 556	311 352

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 483 150	1 483 150
Utgående anskaffningsvärde	1 483 150	1 483 150
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 483 150	-1 483 150
Utgående avskrivning	-1 483 150	-1 483 150
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 726	2 452
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	62 865	62 865
Övriga kortfristiga fordringar	-57 300	-57 300
Transaktionskonto	2 400 720	1 891 606
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 479 311	2 967 796

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	22 574	0
Förutbet kabel-TV	20 984	0
Upplupna intäkter	5 173	0
Summa	48 731	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-11-19	4,50 %	9 786 369	10 046 369
Nordea	2026-09-16	2,69 %	12 970 250	12 970 250
Nordea	2026-09-16	2,69 %	12 520 250	12 720 250
Nordea	2026-03-18	3,89 %	12 126 368	12 126 368
Nordea	2025-03-17	3,00 %	8 026 368	8 026 368
Summa			55 429 605	55 889 605
Varav kortfristig del			18 012 737	46 103 236

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 129 605 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	5 420	0
Uppl kostn el	36 763	0
Uppl kostnad Värme	131 317	0
Uppl kostn kabel-TV	-5 723	0
Uppl kostn räntor	112 375	125 447
Uppl kostnad Sophämtning	3 384	0
Förutbet hyror/avgifter	754 796	690 513
Summa	1 038 332	815 960

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	83 995 000	83 995 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Norrtälje

Eva Holmlund Wiedermann
Ordförande

Josefine Olofsson
Styrelseledamot

Lismarie Lindgren
Styrelseledamot

Magnus Lundquist
Styrelseledamot

Marcus Granström
Styrelseledamot

Per Uno Pettersson
Styrelseledamot

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

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 09:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 08:28

DOCUMENT ID:

BJGAWN7veeg

ENVELOPE ID:

S1Cbh7Dxex-BJGAWN7veeg

DOCUMENT NAME:

Brf Knutby Gård, 716421-2677 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOSEFINE HJORTENKRONA josefine.olofsson@me.com	Signed Authenticated	06.05.2025 08:30 06.05.2025 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.112.162
2. LARS MARCUS GRANSTRÖM marcusgranstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 08:31 06.05.2025 08:30	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.159.34
3. Eva Lilian Holmlund Wiedermann holmlundwiedermanneva@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 08:33 06.05.2025 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.165.148
4. MAGNUS LUNDQUIST magnuslunkan@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 08:38 06.05.2025 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 217.12.126.22
5. LISMARIE ANGELA LINDGREN lismarie.lindgren@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 08:45 06.05.2025 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.21.64
6. PER UNO PETTERSSON petterssonp74@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 08:52 06.05.2025 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.203.216
7. SVEN MAGNUS WENNLÖF magnus.wennlof@revfyr.se	Signed Authenticated	06.05.2025 09:12 06.05.2025 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.195.68

* 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 BRF Knutby Gård
Org.nr. 716421-2677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Knutby Gård för år 2024.

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 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 Knutby Gård för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Magnus Wennlöf

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 09:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 08:28

DOCUMENT ID:

ryERbh7Dgee

ENVELOPE ID:

BkgCb3Qwexx-ryERbh7Dgee

DOCUMENT NAME:

RB 2024 för sign.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVEN MAGNUS WENNLÖF	 Signed	06.05.2025 09:03	eID	Swedish BankID
magnus.wennlof@revfyr.se	Authenticated	06.05.2025 09:02	Low	IP: 194.103.195.68

* 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