

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar VRÅ 1:821 omfattande 22 byggnader med sammanlagt 22 lägenheter. Fastigheten förvärvades 2022.

Brf Skogshusen i Knivsta är en äkta bostadsrättsförening.

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

Styrelse

Therese Blom, ordförande

Susannah Mehrotra, ledamot

Johan Holmsten, ledamot

Santa Slokenberga, ledamot

Dragan Markovic, ledamot

Katarina Simon, suppleant

Föreningens säte är Knivsta.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	40
Antal tillkommande medlemmar under året	7
Antal avgående medlemmar	-8
Antalet medlemmar vid årets utgång	39

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 975 733	1 900 229	179 244	0
Resultat efter finansiella poster	-477 371	-393 187	0	0
Soliditet (%)	71,77	71,56	65,79	0,35
Kassalikviditet (%)	107,54	96,37	227,38	9,26
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	696	696		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	91		
Skuldsättning (kr/kvm)	11 051	11 164		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 051	11 164		
Sparande (kr/kvm)	168	157		
Räntekänslighet (%)	15,87	16,04		
Energikostnad (kr/kvm)	79	50		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2533 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2533 kvadratmeter.

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	72 885 290	0	0	0	-393 187
Årets resultat					-477 371
Belopp vid årets utgång	72 885 290	0	0	0	-870 558

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat -393 187

Årets resultat -477 371

-870 558

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning -870 558

-870 558

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

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgift		1 975 733	1 900 229
Övriga rörelseintäkter		63 147	39 185
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 038 880	1 939 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-451 588	-335 955
Övriga externa kostnader		-73 150	-175 020
Personalkostnader	2	-5 350	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-857 090	-785 666
Summa rörelsekostnader		-1 387 178	-1 296 641
Rörelseresultat		651 702	642 773
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 129 073	-1 035 960
Summa finansiella poster		-1 129 073	-1 035 960
Resultat efter finansiella poster		-477 371	-393 187
Resultat före skatt		-477 371	-393 187
Årets resultat		-477 371	-393 187

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31**2023-12-31****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

99 642 534

100 499 624

Summa materiella anläggningstillgångar

99 642 534

100 499 624

Summa anläggningstillgångar

99 642 534

100 499 624

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

1 791

4 089

Övriga fordringar

18 704

14 419

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 133

19 220

Summa kortfristiga fordringar

40 628

37 728

Kassa och bank

Kassa och bank

656 044

761 300

Summa kassa och bank

656 044

761 300

Summa omsättningstillgångar

696 672

799 028

SUMMA TILLGÅNGAR**100 339 206****101 298 652**

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2024-12-31**2023-12-31**

72 885 290

72 885 290

72 885 290

72 885 290

-393 187

0

-477 371

-393 187

-870 558

-393 187

72 014 732

72 492 103

4

27 676 648

27 977 488

27 676 648

27 977 488

316 672

300 840

7 844

135 299

323 310

392 922

647 826

829 061

100 339 206**101 298 652**

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		651 702	642 773
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		857 090	785 666
Erlagd ränta		-1 129 073	-1 035 960
Betald inkomstskatt		0	-112 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		379 719	279 649
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		2 298	12 921
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-5 198	-16 393
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-127 455	-8 925 994
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-69 612	184 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten		179 752	-8 465 760
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	-12 572 878
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-12 572 878
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		15 832	-15 832
Amortering långfristiga lån		-300 840	-205 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-285 008	-221 672
Förändring av likvida medel		-105 256	-21 260 310
Likvida medel vid årets början		761 300	22 021 610
Likvida medel vid årets slut		656 044	761 300

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planenliga avskrivningar av 1% baserad på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal	2024	2023
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	5 350	0
	5 350	0
Summa styrelse och övriga	5 350	0

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 285 290	13 288 830
Inköp	0	12 572 878
Omklassificeringar	0	75 423 582
Utgående anskaffningsvärden	101 285 290	101 285 290
Ingående avskrivningar	-785 666	0
Årets avskrivningar	-857 090	-785 666
Utgående avskrivningar	-1 642 756	-785 666
Redovisat värde	99 642 534	100 499 624

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

NOTER**Not 4 Långfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

Förfaller mellan 2 och 5 år

1 266 688

1 203 360

Förfaller senare än 5 år

26 409 960

26 774 128

27 676 648

27 977 488

Årets ränta och räntebindningsdag på föreningens lån:

Lån 1 4,08% ränta med förfallodag 2027-11-25

Lån 2 4,14% ränta med förfallodag 2025-03-25

Lån 3 3,89% ränta med förfallodag 2026-03-25

Lån 4 3,89% ränta med förfallodag 2026-03-25

Övriga noter**Not 5 Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckningar

28 500 000

28 500 000

NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

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

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

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Årsavgift / kvm

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

Skuldsättning / kvm

Den totala låneskulden dividerad med total yta.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

BRF Skogshusen i Knivsta

Org.nr. 769634-8775

NOTER

Knivsta 2025-04-17



Therese Blom

Susannah Mehrotra



Johan Holmsten



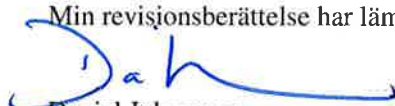
Santa Slokenberga



Dragan Markovic



Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4-2025



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skogshusen i Knivsta för år 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 Skogshusen i Knivsta för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 17 april 2025



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor