



Välkommen till årsredovisningen för Brf Knivstahus nr 3

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

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

Innehåll

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 om negativt resultat	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. 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 kommer 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

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

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
Anna Östergren	Styrelseledamot
Jan Westlund	Styrelseledamot
Linda Eriksson Söderlund	Styrelseledamot
Hilde Borneskog Skolsegg	Suppleant
Jesper Erik Kristian Eriksson	Suppleant
Ulrica Renman Sonehag	Suppleant

Valberedning

Helene Larsson

Lars Emren

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 2023-05-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

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

2026 ● OVK (Vart 3 år)

2024 ● Stamspolning
Radonmätning
Garage. Fortsatt målning och panelbyte.

2023-2024 ● Koll av balkonger, insida. Målas vid behov

2020-2024 ● Rensa sly

2016-2024 ● Genomgång av våra träd

Avtal med leverantörer

Internet uppkopplingstyp	Eget val för borättsinnehavarna
Yttre skötsel	Noors Fastighetservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lokalvård tvättstugor och källare	PD Miljöförvaltning
Ventilation	Airteam Thorszelius

Kabel-TV och telefoni. Gruppavtal	Tele 2. fd ComHem
Fjärrvärme	Vattenfall
Vatten	Roslagsvatten AB
Gemensam el	Storuman energi
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lås cylinder. Nyckelsystem	Certego
Parkeringsbevakning, gästplatser.	Safe Security

Övrig verksamhetsinformation

Planerar att ta fram en ny underhållsplan som gäller i 50 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av årsavgifterna 2023-02-01 med 3%.
Byte av panel och målning av röda husen och garage.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 84 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 038 757	3 943 790	3 933 363	3 928 226
Resultat efter fin. poster	-3 907 743	98 495	496 018	566 442
Soliditet (%)	15	29	29	26
Yttre fond	5 789 429	5 268 266	4 799 926	4 414 400
Taxeringsvärde	64 236 000	64 236 000	48 834 000	48 834 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	723	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 747	2 830	2 914	2 998
Skuldsättning per kvm totalyta	2 512	2 589	2 665	2 742
Sparande per kvm totalyta	169	133	218	237
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	33	23	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	89	101	100	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	64	55	60	62
Energikostnad per kvm totalyta	194	190	183	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,35	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 om negativt resultat

Årets negativa resultat beror på målning och fasadbyte av våra röda hus och garage. Totalt 4 214 220, från våra sparade likvida medel. Föreningen kommer att kunna finansiera framtida åtagande med avgiftshöjningar och att eventuellt ta ett nytt lån.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	858 968	-	-	858 968
Fond, yttre underhåll	5 268 266	-	521 163	5 789 429
Balanserat resultat	245 046	98 495	-521 163	-177 622
Årets resultat	98 495	-98 495	-3 907 743	-3 907 743
Eget kapital	6 470 775	0	-3 907 743	2 563 031

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	343 540
Årets resultat	-3 907 743
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-521 163
Totalt	-4 085 366

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 888 846
Balanseras i ny räkning	196 520

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 038 757	3 943 790
Övriga rörelseintäkter	3	37 607	360
Summa rörelseintäkter		4 076 364	3 944 150
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 507 424	-2 409 584
Övriga externa kostnader	9	-421 287	-462 854
Personalkostnader	10	-60 362	-59 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-669 544	-666 354
Summa rörelsekostnader		-7 658 617	-3 598 188
RÖRELSERESULTAT		-3 582 253	345 962
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 558	5 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-346 048	-253 152
Summa finansiella poster		-325 490	-247 467
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 907 743	98 495
ÅRETS RESULTAT		-3 907 743	98 495

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	13	0	0
Byggnad och mark	12, 15, 17	16 534 556	17 012 400
Summa materiella anläggningstillgångar		16 534 556	17 012 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 534 556	17 012 400
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 065	16 590
Övriga fordringar	14	1 053 434	4 283 888
Summa kortfristiga fordringar		1 076 499	4 300 478
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	665 882
Summa kassa och bank		0	665 882
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 076 499	4 966 360
SUMMA TILLGÅNGAR		17 611 054	21 978 759

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		858 968	858 968
Fond för yttre underhåll		5 789 429	5 268 266
Summa bundet eget kapital		6 648 397	6 127 234
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-177 622	245 046
Årets resultat		-3 907 743	98 495
Summa fritt eget kapital		-4 085 366	343 541
SUMMA EGET KAPITAL		2 563 031	6 470 775
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	11 247 672	14 491 624
Summa långfristiga skulder		11 247 672	14 491 624
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		66 298	93 588
Skulder till kreditinstitut		3 231 952	429 952
Leverantörsskulder		118 476	110 815
Skatteskulder		11 069	6 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		372 556	375 277
Summa kortfristiga skulder		3 800 351	1 016 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 611 054	21 978 759

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 582 253	345 962
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	669 544	666 354
	-2 912 709	1 012 316
Erhållen ränta	20 558	5 685
Erlagd ränta	-356 210	-231 130
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 248 361	786 871
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 535	-15 795
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 848	12 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 262 744	783 644
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-191 700	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-191 700	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-441 952	-441 952
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-441 952	-441 952
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 896 396	341 692
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 949 357	4 607 665
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 052 961	4 949 357

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, värme och vatten.

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 1 589 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 287 521	3 199 507
Hysesintäkter garage	144 900	139 360
Hysesintäkter p-plats	64 125	56 178
Intäkter kabel-TV	74 400	74 400
Elintäkter laddstolpe	7 275	0
Uppvärmning	451 980	452 066
Påminnelseavgift	420	0
Pantsättningsavgift	4 200	21 977
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	0	403
Öres- och kronutjämning	-3	-100
Summa	4 038 757	3 943 790

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	29 641	0
Övriga intäkter	0	360
Försäkringsersättning	7 966	0
Summa	37 607	360

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 561	11 668
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	95 300	96 997
Städning enligt avtal	38 248	36 712
Bevakning	4 175	4 175
Gemensamma utrymmen	0	41 816
Sophantering	0	8 484
Snöröjning/sandning	88 844	117 645
Serviceavtal	47 166	71 091
Fordon	0	313
Förbrukningsmaterial	3 707	8 735
Summa	292 001	397 635

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	26 062	0
Tvättstuga	3 348	68 641
Trapphus/port/entr	0	1 457
Dörrar och lås/porttele	18 528	23 518
VVS	30 819	32 400
Värmeanläggning/undercentral	0	2 094
Ventilation	241 861	25 247
Elinstallationer	0	2 044
Tak	0	28 611
Mark/gård/utemiljö	5 411	93 670
Garage/parkering	7 966	2 669
Vattenskada	9 793	62 197
Summa	343 787	342 548

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	2 935 000	0
Fasader	1 279 220	0
Summa	4 214 220	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	236 425	191 117
Uppvärmning	515 495	584 739
Vatten	367 125	317 025
Sophämtning/renhållning	181 215	179 463
Summa	1 300 260	1 272 344

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	122 882	119 321
Självrisk	0	49 968
Kabel-TV	117 395	115 230
Fastighetsskatt	116 878	112 538
Summa	357 155	397 057

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	7 517
Inkassokostnader	4 806	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	120	0
Revisionsarvoden extern revisor	13 225	12 363
Föreningskostnader	5 132	4 431
Förvaltningsarvode enl avtal	297 946	398 510
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	6 468	31 308
Konsultkostnader	77 906	1 772
Bostadsrätterna Sverige	6 490	6 490
Summa	421 287	462 854

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	49 100	48 300
Arbetsgivaravgifter	11 262	11 097
Summa	60 362	59 397

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	346 048	253 152
Summa	346 048	253 152

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 215 563	31 215 563
Årets inköp	191 700	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 407 263	31 215 563
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 203 163	-13 536 810
Årets avskrivning	-669 544	-666 354
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 872 707	-14 203 163
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 534 556	17 012 400
<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	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 835	111 535
Inköp	0	-86 700
Utgående anskaffningsvärde	24 835	24 835
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 835	-111 535
Avskrivningar	0	86 700
Utgående avskrivning	-24 835	-24 835
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	473	413
Klientmedel	0	3 228 747
Transaktionskonto	417 070	0
Borgo räntekonto	635 891	1 054 728
Summa	1 053 434	4 283 888

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-10-30	1,06 %	2 880 000	2 970 000
Handelsbanken	2026-09-30	1,05 %	3 252 136	3 350 688
Handelsbanken	2026-09-30	4,14 %	2 550 000	2 625 000
Handelsbanken	2025-06-01	2,94 %	5 797 488	5 975 888
Summa			14 479 624	14 921 576
Varav kortfristig del			3 231 952	429 952

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 269 864 kr.

Inligt 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023	2022
Uppl kostn räntor	36 720	46 882
Förutbet hyror/avgifter	335 836	328 395
Summa	372 556	375 277

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 105 000	25 105 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av de ökade kostnader vi får under 2024 för t.ex vatten, fjärrvärme, räntor mm har styrelsen beslutat höja Årsavgifterna med 6% och Garage / P-platser med 25% från 2024-02-01.

Underskrifter

KNIVSTA 2024-04-03

Ort och datum

Andreas Lindberg

Andreas Lindberg
Styrelseledamot

Anna Östergren

Anna Östergren
Styrelseledamot

Jan Westlund

Jan Westlund
Styrelseledamot

Leif Strömblad

Leif Strömblad
Ordförande

Linda Eriksson Söderlund

Linda Eriksson Söderlund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2024-04-09

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 revisionssed 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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 2024-04-09

Sanna Lindqvist
Revisor