



Välkommen till årsredovisningen för Brf Knutby Gård

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 2025-11-18 hos Bolagsverket men antogs 24 maj 2023.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VIOLEN 3	1991	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 9 303 kvm.

Styrelsens sammansättning

Josefine Hjortenkrona	Styrelseledamot
Anna Sivermalm	Sekreterare
Göte Bror Nils Lindgren	Styrelseledamot, ersatte under året Eva Holmlund Wiederman
Lismarie Lindgren	Styrelseledamot
Per Uno Pettersson	Styrelseledamot
Marcus Granström	Ordförande

Valberedning

Inge-Marie Wäpneborg
Maj Pettersson

Firmateckning

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

Revisorer

Magnus Wennlöf Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

En extrastämma hölls 2025-10-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2023** ● Byte/målning panel carport
Byte/målning av balkongpanel
- 2022-2023** ● Renovering avloppsstammar
- 2023** ● Byte radiatorventiler och termostater, samtliga radiatorer
Montering "avgasare" värmesystem
Reparation asfaltytor
Åtgärd ventilation badrum efter OVK-besiktning
- 2024** ● 5G uppdatering i våra hissar
Digitala vattenmätare med fjärravläsning
Eltell har bytt ut media omvandlare samt installerat fiber i 11 lägenheter
- 2025** ● Omläggning av tak, plåtdetaljer, stuprör.
Byte av lyselement till LED i förråd, cykel/barnvagnsförråd,, carport samt gemensama ytor
OVK, vart tredje år

Planerade underhåll

- 2026** ● Omläggning av tak, plåtdetaljer, stuprör. Kvarvarande 2 Hus

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

Ekonomi

Föreningen har under året gått över till att tillämpa K3-regelverket och komponentindelning av fastighet. Hyreshöjning beslutades med 5% från och men 1 oktober 2025.

Under året påbörjades en totalrenovering av Taken på samtliga Hus i föreningen, vid årets slut kvarstod 2 tak som kommer renoveras under 2026. Vid arbetet byts även stuprör och fasdad-tegel repareras.

Vidare har styrelsen bytt belysning i carport, förråd, cykel/barnvagnsförråd och de gemensamma ytor som fortfarande hade äldre glödlampor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 162 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 102 823	8 713 025	8 019 080	7 100 016
Resultat efter fin. poster	557 100	-315 616	-1 447 284	-901 919
Soliditet (%)	25	27	27	28
Yttre fond	666 200	458 100	458 100	650 898
Taxeringsvärde	156 836 000	147 021 000	147 021 000	147 021 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	945	897	823	736
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,7	92,5	91,3	92,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 930	6 167	6 218	6 304
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 657	5 958	6 008	6 269
Sparande / kvm totalyta, kr	226	145	89	132
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	41	51	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	123	134	90	93
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	100	114	90	89
Energikostnad / kvm totalyta, kr	263	288	231	237
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	3,51	2,56	1,02
Räntekänslighet (%)	7,33	6,87	7,56	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	13 406 033	-	-	13 406 033
Fond, yttre underhåll	458 100	-250 000	458 100	666 200
Balanserat resultat	7 573 117	-65 616	-458 100	7 049 401
Årets resultat	-315 616	315 616	557 100	557 100
Eget kapital	21 121 634	0	557 100	21 678 734

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 507 501
Årets resultat	557 100
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-458 100
Totalt	7 606 501

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	19 063
Balanseras i ny räkning	7 625 564

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 102 823	8 713 025
Övriga rörelseintäkter	3	8 868	1 419
Summa rörelseintäkter		9 111 691	8 714 445
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 579 078	-5 080 445
Övriga externa kostnader	9	-301 932	-383 108
Personalkostnader	10	-206 029	-216 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 529 962	-1 419 155
Summa rörelsekostnader		-6 617 001	-7 099 086
RÖRELSERESULTAT		2 494 690	1 615 359
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 512	20 574
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 946 101	-1 951 549
Summa finansiella poster		-1 937 589	-1 930 975
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		557 100	-315 616
ÅRETS RESULTAT		557 100	-315 616

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	80 478 890	74 129 700
Markanläggningar	13	275 760	293 556
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 754 650	74 423 257
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 759 650	74 428 257
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 502	26 360
Övriga fordringar	16	4 327 619	3 479 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	47 681	48 731
Summa kortfristiga fordringar		4 400 802	3 554 402
Kassa och bank			
Kassa och bank		26 446	22 870
Summa kassa och bank		26 446	22 870
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 427 248	3 577 272
SUMMA TILLGÅNGAR		85 186 898	78 005 528

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 406 033	13 406 033
Fond för yttre underhåll		666 200	458 100
Summa bundet eget kapital		14 072 233	13 864 133
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 049 401	7 573 117
Årets resultat		557 100	-315 616
Summa fritt eget kapital		7 606 501	7 257 501
SUMMA EGET KAPITAL		21 678 734	21 121 634
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	24 187 737	37 416 868
Summa långfristiga skulder		24 187 737	37 416 868
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	37 746 868	18 012 737
Leverantörsskulder		341 098	359 175
Skatteskulder		38 315	8 791
Övriga kortfristiga skulder		49 804	47 992
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 144 342	1 038 332
Summa kortfristiga skulder		39 320 427	19 467 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 186 898	78 005 528

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 494 690	1 615 359
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 529 962	1 419 155
	4 024 652	3 034 514
Erhållen ränta	8 512	20 574
Erlagd ränta	-1 940 584	-1 964 621
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 092 579	1 090 467
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 307	-38 504
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	113 753	-98 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 201 025	953 872
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 861 355	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 861 355	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 000 000	0
Amortering av lån	-495 000	-460 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 505 000	-460 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	844 670	493 872
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 493 890	3 000 018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 338 559	3 493 890

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Knutby Gård är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	1,00 %
Balkonger	1,67 %
Fönster	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	1,25 %
Styr & övervakning	4,00 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Hissar	2,86 %
Markanläggningar	5,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 449 668	8 065 070
Hysesintäkter bostäder	57 408	55 350
Hysesintäkter garage	132 000	132 000
Hysesintäkter p-plats	71 063	72 084
Hyror carport	342 875	343 500
EI	3 600	3 300
Elintäkter laddstolpe moms	19 344	19 862
Gemensamhetslokal	5 400	7 400
Påminnelseavgift	540	840
Pantsättningsavgift	3 528	2 817
Överlåtelseavgift	10 290	8 598
Administrativ avgift	5 145	490
Andrahandsuthyrning	1 960	0
Övriga fakturerade kostnader	0	1 715
Öres- och kronutjämning	2	-0
Summa	9 102 823	8 713 025

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	8 868	0
Övriga intäkter	0	1 419
Summa	8 868	1 419

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	341 148	309 151
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 025	6 946
Fastighetsskötsel gård enl avtal	267 548	281 556
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	23 412	18 082
Larm och bevakning	4 526	4 303
Städning enligt avtal	161 548	145 227
Besiktningar	19 465	10 086
Hissbesiktning	0	12 250
Brandskydd	33 704	35 310
Gårdkostnader	534	5 631
Gemensamma utrymmen	0	3 094
Sophantering	8 800	0
Snöröjning/sandning	154 861	262 294
Serviceavtal	108 243	35 056
Fordon	0	730
Förbrukningsmaterial	35 324	41 991
Summa	1 161 137	1 171 705

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	85 353	16 213
Installationer	17 963	0
Tvättstuga	1 225	27 051
Trapphus/port/entr	2 700	0
Sophantering/återvinning	3 772	8 800
Dörrar och lås/porttele	1 107	9 846
VVS	59 856	146 485
Värmeanläggning/undercentral	5 311	2 925
Ventilation	97 655	30 529
Elinstallationer	41 281	9 937
Hissar	28 635	146 399
Tak	6 413	41 107
Mark/gård/utemiljö	3 988	1 746
Garage/parkering	16 875	0
Vattenskada	65 635	136 484
Summa	437 768	577 522

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	19 063	0
Tak	0	250 000
Lekutrustning	0	-31 950
Summa	19 063	218 050

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	379 317	381 480
Uppvärmning	1 141 678	1 242 480
Vatten	927 338	1 059 106
Sophämtning/renhållning	155 678	101 276
Summa	2 604 010	2 784 342

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 740	79 301
Kabel-TV	41 411	30 522
Bredband	9 984	11 562
Fastighetsskatt	236 964	207 440
Summa	357 099	328 825

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 689	1 844
Tele- och datakommunikation	3 888	6 771
Inkassokostnader	1 035	4 045
Revisionsarvoden extern revisor	51 750	53 500
Styrelseomkostnader	1 700	398
Fritids och trivselkostnader	388	0
Föreningskostnader	11 887	15 630
Förvaltningsarvode enl avtal	151 490	145 337
Överlåtelsekostnad	16 464	12 036
Pantsättningskostnad	5 292	3 440
Korttidsinventarier	187	0
Administration	10 918	20 713
Konsultkostnader	34 875	119 394
Bostadsrätterna Sverige	8 370	0
Summa	301 932	383 108

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	187 500	180 000
Övriga arvoden	0	3 000
Kostnadsersättningar	-19 063	0
Arbetsgivaravgifter	37 592	33 378
Summa	206 029	216 378

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 941 225	1 951 482
Dröjsmålsränta	4 873	67
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	0
Summa	1 946 101	1 951 549

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 025 390	104 025 390
Årets inköp	7 861 355	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	111 886 745	104 025 390
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-29 895 690	-28 494 330
Årets avskrivning	-1 512 166	-1 401 359
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 407 855	-29 895 690
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	80 478 890	74 129 700
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 990 801</i>	<i>3 990 801</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	121 269 000	108 541 000
Taxeringsvärde mark	35 567 000	38 480 000
Summa	156 836 000	147 021 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	355 836	355 836
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	355 836	355 836
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-62 280	-44 484
Årets avskrivning	-17 796	-17 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-80 076	-62 280
Utgående restvärde enligt plan	275 760	293 556

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 483 150	1 483 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 483 150	1 483 150
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 483 150	-1 483 150
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 483 150	-1 483 150
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 843	2 726
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	69 963	62 865
Övriga kortfristiga fordringar	-57 300	-57 300
Transaktionskonto	3 253 721	2 400 720
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	4 327 619	3 479 311

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	32 626	22 574
Förutbet försäkr premier	13 742	0
Förutbet kabel-TV	0	20 984
Förutbet bredband	1 313	0
Upplupna intäkter	0	5 173
Summa	47 681	48 731

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2028-11-15	2,95 %	9 526 369	9 786 369
Nordea	2026-09-16	2,69 %	12 970 250	12 970 250
Nordea	2026-09-16	2,69 %	12 320 250	12 520 250
Nordea	2026-03-18	3,89 %	12 126 368	12 126 368
Nordea	2027-03-17	3,03 %	8 026 368	8 026 368
Nordea	2027-04-21	2,74 %	6 965 000	
Summa			61 934 605	55 429 605
Varav kortfristig del			37 746 868	18 012 737

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 284 605 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	99 293	5 420
Uppl kostn el	39 247	36 763
Uppl kostnad Värme	128 683	131 317
Uppl kostn kabel-TV	0	-5 723
Uppl kostn räntor	117 892	112 375
Uppl kostnad Sophämtning	3 952	3 384
Förutbet hyror/avgifter	755 275	754 796
Summa	1 144 342	1 038 332

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

83 995 000

2024-12-31

83 995 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRET

From 1 jan 2026 - hyreshöjning med 3.6%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Norrtälje

Marcus Granström
Ordförande

Anna Sivermalm
Sekreterare

Göte Bror Nils Lindgren
Styrelseledamot, ersatte under året Eva Holmlund
Wiederman

Josefine Hjortenkrona
Styrelseledamot

Lismarie Lindgren
Styrelseledamot

Per Uno Pettersson
Styrelseledamot

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

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 14:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2026 12:41

DOCUMENT ID:

rkBOWD2kfe

ENVELOPE ID:

rJBdbvhJGx-rkBOWD2kfe

DOCUMENT NAME:

Brf Knutby Gård, 716421-2677 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

0e4fdb1de1fe7790e1ba6ed82b4e2cee391e4dc492328
d6646b046d6876fe756a8d993ae2517f29fa77e1a8709e
647b966ccf2aab8281248e176960eedad5e8

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARCUS GRANSTRÖM marcusgranstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 13:13 21.05.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.254.152
2. JOSEFINE HJORTENKRONA josefine.olofsson@me.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 18:53 21.05.2026 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.254.152
3. ANNA SIVERMALM harkaanna@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 19:12 21.05.2026 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.107
4. LISMARIE ANGELA LINDGREN lismarie.lindgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 20:04 21.05.2026 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.21.64
5. GÖTE LINDGREN gote.lindgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 21:00 21.05.2026 20:58	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.21.64
6. PER UNO PETTERSSON petterssonp74@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 14:28 21.05.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.221.61
7. SVEN MAGNUS WENNLÖF magnus.wennlof@revfyr.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 14:55 22.05.2026 14:50	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.

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

Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 Standard 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2025 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 14:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2026 12:41

DOCUMENT ID:

SJWHOBP3yGx

ENVELOPE ID:

rkBdbD3yGI-SJWHOBP3yGx

DOCUMENT NAME:

RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

b18861a370a11630071637f5bdf622f37e70508e31ce88
3b276076ba67e5cc9af1997453ea7336c16ff3704dc87e
53f05231576a0008fc90ca4a455bdd6bcc3b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVEN MAGNUS WENNLÖ F	Signed	22.05.2026 14:53	eID	Swedish BankID
magnus.wennlof@revfyr.s e	Authenticated	22.05.2026 14:53	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.

Attachments

No attachments 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

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