

ÅRSREDOVISNING

för

BRF LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

BRF LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ängby 1:139 i Knivsta kommun, omfattande tio byggnader med sammanlagt 10 lägenheter. Fastigheten förvärvades 2022.

Brf Lignum i Knivsta är en äkta bostadsrättsförening.

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

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras med minst 0,25 % av taxeringsvärdet. Då föreningen fått in upplåtelseavgifter vilka kan och till viss del löpande har använts till underhåll samt att föreningen har ett positivt kassaflöde har föreningen tillräckliga medel för underhåll varför ingen avsättning till fond för yttre underhåll föreslås i år.

Styrelse

Erik Grafström, ordförande

Jessica Bergqvist, ledamot

Axel Bohlin, ledamot

Nevin Nafiye Atay, suppleant

Mondésir Mondélus, suppleant

Alexandra Helin, suppleant

Föreningens säte är Knivsta

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 18

Antal tillkommande medlemmar under året +3

Antal avgående medlemmar -3

Antalet medlemmar vid årets utgång 18

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 078 433	1 039 461	995 217	960 146
Resultat efter finansiella poster	-103 172	-98 159	19 572	-71 808
Soliditet (%)	70,49	70,42	70,18	69,92
Kassalikviditet (%)	338,62	325,12	228,46	132,25
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	673	660	606	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72	74	68	
Skuldsättning (kr/kvm)	12 355	12 484	12 612	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 355	12 484	12 612	
Sparande (kr/kvm)	264	268	370	
Räntekänslighet (%)	18,34	18,91	20,81	
Energikostnad (kr/kvm)	246	216	196	

Definitioner av nyckeltal, se noter

BRF LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

Bostadsrättsyta uppgår till 1150 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1150 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar en förlust och det beror på den raka avskrivningen på 1%. Föreningens kassaflöde visar att föreningen klarar av alla ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer föreningen att höja årsavgiften för att säkerställa alla ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Uppskrivn.- fond	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 549 550	0	0	0	-150 395
Årets resultat					-103 172
Belopp vid årets utgång	34 549 550	0	0	0	-253 567

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-150 395
Årets resultat	-103 172
	-253 567

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-253 567
	-253 567

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

BRF LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter		1 078 433	1 039 461
Övriga rörelseintäkter		120	60
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 078 553</u>	<u>1 039 521</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-427 769	-387 832
Övriga externa kostnader		-23 250	-28 353
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 436	-406 436
Summa rörelsekostnader		<u>-857 455</u>	<u>-822 621</u>
Rörelseresultat		221 098	216 900
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 270	-315 059
Summa finansiella poster		<u>-324 270</u>	<u>-315 059</u>
Resultat efter finansiella poster		-103 172	-98 159
Resultat före skatt		-103 172	-98 159
Årets resultat		<u>-103 172</u>	<u>-98 159</u>

BRF LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2025-12-31**2024-12-31****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

2

47 657 678

48 064 114

Summa materiella anläggningstillgångar

47 657 678

48 064 114

Summa anläggningstillgångar

47 657 678

48 064 114

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

8 854

8 230

Övriga fordringar

58

15 581

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 726

17 702

Summa kortfristiga fordringar

26 638

41 513

Kassa och bank

Kassa och bank

964 299

742 741

Summa kassa och bank

964 299

742 741

Summa omsättningstillgångar

990 937

784 254

SUMMA TILLGÅNGAR**48 648 615****48 848 368**

BRF LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2025-12-31**2024-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

34 549 550

34 549 550

Summa bundet eget kapital

34 549 550

34 549 550

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-150 395

-52 236

Årets resultat

-103 172

-98 159

Summa fritt eget kapital

-253 567

-150 395

Summa eget kapital

34 295 983

34 399 155

Långfristiga skulder

3

Övriga skulder till kreditinstitut

14 060 000

14 208 000

Summa långfristiga skulder

14 060 000

14 208 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

148 000

148 000

Leverantörsskulder

124 645

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19 987

93 213

Summa kortfristiga skulder

292 632

241 213

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**48 648 615****48 848 368**

BRF LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		221 098	216 900
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		406 436	406 436
Erlagd ränta		-324 270	-315 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		303 264	308 277
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-624	-8 230
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		15 499	13 144
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		124 645	-45 054
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-73 226	-11 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten		369 558	256 456
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-148 000	-148 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-148 000	-148 000
Förändring av likvida medel		221 558	108 456
Likvida medel vid årets början		742 741	634 285
Likvida medel vid årets slut		964 299	742 741

BRF LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

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:

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

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 249 550	49 249 550
Utgående anskaffningsvärden	49 249 550	49 249 550
Ingående avskrivningar	-1 185 436	-779 000
Årets avskrivningar	-406 436	-406 436
Utgående avskrivningar	-1 591 872	-1 185 436
Redovisat värde	47 657 678	48 064 114

Not 3 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	592 000	592 000
Förfaller senare än 5 år	13 468 000	13 616 000
	14 060 000	14 208 000

Årets ränta och räntebindningsdag på föreningens lån:

Lån 1 2,43% ränta med förfallodag 2026-12-28

Lån 2 2,81% ränta med förfallodag 2027-12-28

Lån 3 2,81% ränta med förfallodag 2027-12-28

Lån 4 1,65% ränta med förfallodag 2026-12-28

Övriga noter

Not 4 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 800 000	14 800 000

NOTER

Not 5 Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Årsavgift och hyra extra p-platser. I årsavgiften ingår El, VA-avgift och fiber samt en parkeringsplats.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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 LIGNUM I KNIVSTA

Org.nr. 769637-1884

NOTER

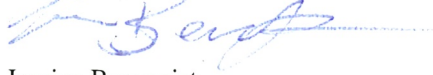
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

Erik Grafström

Erik Grafström

Ordförande

2026-05-04



Axel Bohlin

2026-05-04



Jessica Bergqvist

2026-05-04

Min revisionsberättelse har lämnats den

4/5-2026

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF LIGNUM I KNIVSTA
Org.nr. 769637-1884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF LIGNUM I KNIVSTA 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 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 LIGNUM I KNIVSTA för år 2025 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 provar 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 4 maj 2026



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor