



Välkommen till årsredovisningen för Brf Walloxen Knivsta

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 vid förlust	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 kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Särsta 38:4	2020	Knivsta

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 6 flerbostadshus.

Värdeåret är 2021 och 1981.

Föreningen har 100 bostadsrätter om totalt 8 501 kvm och lokal om totalt 928 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 429 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Thulin	Ordförande
Hans Gauffin	Styrelseledamot
Chérno Jallow	Styrelseledamot
Joakim Peder Holm	Styrelseledamot
Stefan Näsbrandt	Styrelseledamot
Åsa Kullapa	Suppleant
Monica Thors	Suppleant
Monica Werneman	Suppleant

Valberedning

Göran Lindh
Pär Erik Gunnar Brånedal
Monica Thors

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Kerstin Hedberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Bredband	Lidén data internetwork ab (Knivstanet)
El	Nordic Green
Värme, elnät	Vattenfall
Drift	Triennium
Vatten	Roslagsvatten
Avfall	Knivsta Kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av värmetillägg höjs med 20 %.

Höjning av månadsavgift höjs med 20 %.

För lägenheterna 16 - 22 (sjöradhusen) tas värmetillägget bort då de har egen värmepanna som bekostas med egen elförbrukning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-05-01 med 20%.

Fastighetsförvaltningskostnaden har genom förhandling sänkts med 50k per år. Sophämningskostnaden sänktes genom att vi tog bort några kärl.

Vi förhandlade fram en bra ränta på nya lånet.

Vi har sett till att föreningen tagit över garantier från underleverantörer och fått 29 fläktar utbytta på garanti som annars hade kostat över 100k.

Vi förhandlade fram en rabatt på 10k/mån för vårt nyttjanderättsavtal under större delen av 2023.

Förändringar i avtal

Förhandling om Nyttjanderättsavtalet med Hemsö pågår under räkenskapsåret.

Övriga uppgifter

Personer står med både som styrelseledamöter som som medlemmar i valberedningen. På årsmötet för 2022 (som hölls i februari 2024) klev Monica T och Monica W av. Per som var med i valberedningen hoppade in i styrelsen och ersattes i sin roll som valberedare av Monica T.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 141 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 245 513	5 680 687	-	-
Resultat efter fin. poster	-2 118 041	-2 250 965	-	-
Soliditet (%)	76	76	-	-
Yttre fond	234 780	117 390	-	-
Taxeringsvärde	161 506 000	161 506 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	718	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 315	10 420	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 300	9 394	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	136	121	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	52	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	70	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	71	60	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	247	182	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,36	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,40	-	-	-

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 el (totalt 744 928 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	252 117 000	-	-	252 117 000
Upplåtelseavgifter	28 013 000	-	-	28 013 000
Fond, yttre underhåll	117 390	-	117 390	234 780
Balanserat resultat	-122 749	-2 250 965	-117 390	-2 491 104
Årets resultat	-2 250 965	2 250 965	-2 118 041	-2 118 041
Eget kapital	277 873 676	0	-2 118 041	275 755 635

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 373 714
Årets resultat	-2 118 041
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 390
Totalt	-4 609 145

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-4 609 145

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	8 245 513	5 680 687
Övriga rörelseintäkter	3	275 621	91 268
Summa rörelseintäkter		8 521 134	5 771 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 803 929	-3 438 911
Övriga externa kostnader	8	-251 712	-133 037
Personalkostnader	9	-104 990	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 402 288	-3 402 290
Summa rörelsekostnader		-8 562 919	-6 974 238
RÖRELSERESULTAT		-41 786	-1 202 282
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 579	1 598
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 082 834	-1 050 281
Summa finansiella poster		-2 076 255	-1 048 682
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 118 041	-2 250 965
ÅRETS RESULTAT		-2 118 041	-2 250 965

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	362 475 422	365 877 710
Summa materiella anläggningstillgångar		362 475 422	365 877 710
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		362 475 422	365 877 710
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		70 505	11 692
Övriga fordringar	12	2 418 708	1 640 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	301 899	216 213
Summa kortfristiga fordringar		2 791 111	1 868 538
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 098	5 145
Summa kassa och bank		7 098	5 145
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 798 209	1 873 683
SUMMA TILLGÅNGAR		365 273 632	367 751 394

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		280 130 000	280 130 000
Fond för yttre underhåll		234 780	117 390
Summa bundet eget kapital		280 364 780	280 247 390
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 491 104	-122 749
Årets resultat		-2 118 041	-2 250 965
Summa fritt eget kapital		-4 609 145	-2 373 714
SUMMA EGET KAPITAL		275 755 635	277 873 676
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	57 863 750	87 688 125
Summa långfristiga skulder		57 863 750	87 688 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	29 824 375	892 500
Leverantörsskulder		318 427	295 134
Skatteskulder		181 231	257 551
Övriga kortfristiga skulder		282 015	11 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 048 198	732 815
Summa kortfristiga skulder		31 654 246	2 189 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		365 273 632	367 751 394

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-41 786	-1 202 282
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 402 288	3 402 290
	3 360 502	2 200 007
Erhållen ränta	6 579	1 598
Erlagd ränta	-1 986 542	-935 520
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 380 539	1 266 086
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 955	191 181
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	436 488	-2 182 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 746 072	-725 430
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-892 500	-919 375
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-892 500	-919 375
ÅRETS KASSAFLÖDE	853 572	-1 644 805
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	652 592	2 297 397
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 506 164	652 592

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Walloxen Knivsta 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 periodisering 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 bredband, el, 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:

Byggnad	1 %
---------	-----

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

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 714 732	2 717 679
Hysesintäkter lokaler	1 251 528	940 831
Hysesintäkter garage	426 037	311 854
Hysesintäkter p-plats	351 435	230 850
Hysesintäkter p-plats, moms	13 833	0
Hysesintäkter förråd	39 500	18 917
Vatten	522 823	1 168 138
El	54 696	86 383
El, moms	874 492	197 218
Elintäkter laddstolpe moms	27 140	0
Uppvärmning	940 471	0
Påminnelseavgift	2 640	0
Dröjsmålsränta	2 632	0
Pantsättningsavgift	19 425	8 694
Vidarefakturerade kostnader	1 298	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	2 832	0
Öres- och kronutjämning	-1	123
Summa	8 245 513	5 680 687

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	237 790	0
Övriga intäkter	37 831	91 268
Summa	275 621	91 268

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	236 892	163 506
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 065	5 994
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 568	0
Hissbesiktning	4 331	1 375
Gårdkostnader	5 251	0
Gemensamma utrymmen	3 824	1 118
Snöröjning/sandning	171 817	19 195
Serviceavtal	8 820	958
Förbrukningsmaterial	5 472	0
Summa	448 039	192 145

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	47 645	0
Tvättstuga	990	0
Trapphus/port/entr	1 622	0
Dörrar och lås/porttele	0	5 249
Värmeanläggning/undercentral	6 912	0
Ventilation	3 245	2 200
Hissar	94 765	25 667
Garage/parkering	19 904	0
Vattenskada	0	3 244
Skador/klotter/skadegörelse	1 619	2 575
Summa	176 701	38 935

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	509 411	495 264
Uppvärmning	1 164 504	662 581
Vatten	672 851	566 085
Sophämtning/renhållning	235 618	202 389
Summa	2 582 384	1 926 320

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	124 236	114 986
Bredband	231 336	192 780
Samfällighetsavgifter	1 060 003	824 994
Fastighetsskatt	181 231	148 751
Summa	1 596 806	1 281 511

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	12 950	2 914
Tele- och datakommunikation	3 780	0
Inkassokostnader	5 540	16 484
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	14	360
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	0
Fritids och trivselkostnader	878	0
Föreningskostnader	1 328	0
Förvaltningsarvode enl avtal	135 186	110 106
Överlåtelsekostnad	5 252	0
Pantsättningskostnad	21 146	0
Administration	32 389	48
Konsultkostnader	8 250	3 125
Summa	251 712	133 037

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	81 536	0
Arbetsgivaravgifter	23 454	0
Summa	104 990	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 078 971	1 047 934
Dröjsmålsränta	7	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 856	0
Övriga räntekostnader	0	2 167
Övriga finansiella kostnader	0	180
Summa	2 082 834	1 050 281

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	369 280 000	369 280 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	369 280 000	369 280 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 402 290	0
Årets avskrivning	-3 402 288	-3 402 290
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 804 578	-3 402 290
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	362 475 422	365 877 710
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 051 044</i>	<i>29 051 044</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	132 010 000	132 010 000
Taxeringsvärde mark	29 496 000	29 496 000
Summa	161 506 000	161 506 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	12 500
Klientmedel	0	646 967
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	163 334	0
Övriga kortfristiga fordringar	756 308	980 687
Transaktionskonto	769 954	0
Borgo räntekonto	729 112	480
Summa	2 418 708	1 640 633

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	89 568	91 666
Förutbet försäkr premier	114 736	85 991
Förutbet bredband	38 556	38 556
Upplupna intäkter	59 039	0
Summa	301 899	216 213

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2027-02-25	1,87 %	29 229 375	29 526 875
Swedbank	2025-02-25	1,55 %	29 229 375	29 526 875
Swedbank	2024-02-28	4,46 %	29 229 375	29 526 875
Summa			87 688 125	88 580 625
Varav kortfristig del			29 824 375	892 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 225 625 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Värme	175 591	155 774
Uppl kostn räntor	211 053	114 761
Uppl kostnad arvoden	20 384	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 404	0
Förutbet hyror/avgifter	634 766	462 280
Summa	1 048 198	732 815

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Knivsta

Chérno Jallow
Styrelseledamot

Hans Gauffin
Styrelseledamot

Joakim Peder Holm
Styrelseledamot

Martin Thulin
Ordförande

Stefan Näsbrandt
Styrelseledamot

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

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Walloxen Knivsta**
Org.nr. 769638-8441

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Walloxen Knivsta för år 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 för föreningen.

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 de 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. De 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. Risker 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 Walloxen Knivsta för år 2023-01-01— 2023-12-31 samt av förslagen 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, 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
- 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, viktiga 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det har varit möjligt att, enligt 9 kap.14§ bostadsrättslagen, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2024-

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor