

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Granebergstorpet i
Knivsta

769637-9465

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granebergstorpet i Knivsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen förvaltar fastigheten Knivsta Ängby 1:137, med adressen Torpängsgatan 6, 8, 10. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger sin mark och ingår inte i någon samfällighet.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-08, den nuvarande ekonomiska planen registrerades 2022-07-13 och de nuvarande stadgarna registrerades 2022-07-20 hos Bolagsverket. Enligt stadgarna godkänns medlemskap för den som fyllt 55 år samt sambo/make/maka till medlem som fyllt 55 år.

Fastigheten är försäkrad via Söderberg & Partner med Folksam ömsesidig sakförsäkring både bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten byggdes 2022-2023 och består av flerbostadshus. Fastighetens areal är 1 969 kvm och bostadsarean är 3 327,5 kvm. Föreningens samtliga 45 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har garage i underliggande källare, som innefattar 24 st garageplatser (300 kvm) samt 2 parkeringsplatser utomhus. Föreningen följer den ekonomiska plan som togs fram inför byggnation av Brf Granebergstorpet i Knivsta.

Föreningen har förvärvat en fastighet till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finnas det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen är ansluten till Tele2, rikstäckande fibernät för bredband (500/500), TV Bas och telefoni. Nuvarande avtal sträcker sig till 2028.

Under oktober-december genomfördes radonmätning där alla mätpunkter ligger inom godkänd nivå.

Serviceavtal har tecknats med Vattenfall om årlig service av fjärrvärmeanläggningen.

Avtal om ekonomisk- och teknisk förvaltning har teckats med Emvix Förvaltning & Byggservice AB åren 2025-2027.

Föreningen har genomfört diverse besiktningar och deklarationer under året.

- slutbesiktning av trädgården
- energideklaration där fastigheten har energiklass C.

Föreningen har fått besked om sluts katt på 244 752 kr för år 2023.

Då fastigheten har fått fel nybyggnadsår, 2023 i stället för 2022 så har skatten överklagats.

Beslut tas av Skatteverket under 2025.

Månadsavgiften höjdes med 5% från 2024-07-01.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan årsstämma 2024-05-16 haft nedan sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

Roland Lindberg

Tord Eriksson

Jan Steinmann

Christer Gustafsson

Bo Kjellkvist

Valda t.o.m årsstämman

2025

2026

2025

2026

2025

Suppleanter

Britt-Marie Olofsson

Palmira Kjellkvist

Hans Renholm

2025

2025

2025

Ordinarie revisorer

Sanna Lindqvist, revisor, Borev Revision AB

Kristian Segerstedt, revisorsuppleant utsedd av Borev Revision AB

Underhållsplan:

Föreningen har en underhållsplan som innefattar underhållen de kommande 15 åren.
Styrelsen har för avsikt att ta fram en underhållsplan av auktoriserat företag inom en 3-årsperiod.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedan gällande förvaltningen;
Ekonomisk förvaltning Emvix Förvaltning & Byggservice AB
Teknisk Förvaltning Emvix Förvaltning & Byggservice AB
Lokalvård Hedera Helix AB
Vinterhållning Safir Knivsta AB

Medlemsinformation

En överlåtelse har skett under år 2024.

Ingående medlemsantal	67 st
Utgående medlemsantal	66 st

Under året har en ordinarie stämma ägt rum 2024-05-16, samt en extra stämma 2024-09-18. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns flera gemensamma utrymmen för medlemmarna att utnyttja.

Dessa är.

Moberg är en samlingslokal med kök och bordsplacering för 30 personer (här finns även hjärtstartare).

Biblioteket är inrett med cafébord, soffgrupp och böcker för avkoppling i en lugn miljö.

Gästlägenheten är en enrumslägenhet med pentry och WC/dusch för uthyrning och är utrustad med dubbelsäng och bäddsoffa.

Bastun med två duschar kan bokas av våra medlemmar.

Terassen överst i hus 10 har flera bord och soffgrupper och har fin utsikt över Knivsta.

Verkstaden har verktyg och utrustning för lättare reparationer.

Motionsrummet är inrett med träningsredskap.

Arbetsgrupper

De boende är organiserade i arbetsgrupper med syfte att öka trivseln för alla medlemmar.

Grupperna är Trädgårdsgruppen, Husgruppen, Trivselgruppen, Biblioteksgruppen, Motionsgruppen, Pysselgruppen, Datagruppen och Spelgruppen.

Informationsspridning

Föreningen använder Boappa för att sprida information mellan medlemmar och från styrelsen. Applikationen fungerar på såväl mobil, dator och surfplatta, vilket gör att samtliga medlemmar är anslutna och aktiva.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 295	3 952	173	0
Resultat efter finansiella poster	-408	-428	0	0
Soliditet (%)	72,1	72,1	44,7	0,1
Kassalikviditet (%)	195,7	116,7	24,7	5,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 129	1 035	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 345	12 680	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 879	13 957	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	262	204	0	0
Räntekänslighet (%)	12,3	13,5	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	178	206	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,0	87,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Boa 3327,5 kvm, Loa 414 kvm

Upplysning vid förlust

Årets förlust med 407 982 kr innefattar avskrivningskostnader med 1 387 315 kr. Föreningens avskrivningar är inte kassaflödespåverkande. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom justering av årsavgifterna och upptagande av lån. Styrelsen bedömer att föreningens redovisningsmässiga förlust inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 191 540	0	0	-427 842	121 763 698
Avsättning till underhållsfond		100 675	-100 675		0
Disposition av föregående års resultat:			-427 842	427 842	0
Årets resultat				-407 982	-407 982
Belopp vid årets utgång	122 191 540	100 675	-528 517	-407 982	121 355 716

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-528 517
årets förlust	-407 982
	-936 499
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	60 213
i ny räkning överföres	-996 712
	-936 499

Till fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar göras en årligen avsättning enligt underhållsplan.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 294 588	3 952 208
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 294 588	3 952 208
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll	3	-233 389	-22 879
Övriga externa kostnader	4	-1 231 775	-1 451 352
Personalkostnader		-19 837	-2 122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 387 315	-1 156 096
Summa rörelsekostnader		-2 872 316	-2 632 449
Rörelseresultat		1 422 272	1 319 759
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 657	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 834 911	-1 747 601
Summa finansiella poster		-1 830 254	-1 747 601
Resultat efter finansiella poster		-407 982	-427 842
Resultat före skatt		-407 982	-427 842
Årets resultat		-407 982	-427 842

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	166 248 129	167 635 444
Summa materiella anläggningstillgångar		166 248 129	167 635 444
Summa anläggningstillgångar		166 248 129	167 635 444
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	306
Övriga fordringar		261 333	13 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	201 591	220 639
Summa kortfristiga fordringar		462 924	234 659
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		450 000	0
Summa kortfristiga placeringar		450 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 191 831	1 021 161
Summa kassa och bank		1 191 831	1 021 161
Summa omsättningstillgångar		2 104 755	1 255 820
SUMMA TILLGÅNGAR		168 352 884	168 891 264

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

122 191 540

122 191 540

Fond för yttre underhåll

100 675

0

Summa bundet eget kapital

122 292 215

122 191 540

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-528 517

0

Årets resultat

-407 982

-427 842

Summa fritt eget kapital

-936 499

-427 842

Summa eget kapital

121 355 716

121 763 698

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

45 921 653

46 051 380

Summa långfristiga skulder

45 921 653

46 051 380

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

259 451

389 172

Leverantörsskulder

43 654

44 807

Skatteskulder

254 577

100 000

Övriga skulder

26 613

23 431

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

491 220

518 776

Summa kortfristiga skulder

1 075 515

1 076 186

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

168 352 884

168 891 264

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-407 982

-427 842

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 387 315

1 156 096

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

979 333

728 254

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

306

7 777

Förändring av kortfristiga fordringar

-228 571

-230 358

Förändring av leverantörsskulder

-1 153

-8 622 160

Förändring av kortfristiga skulder

130 203

-45 450 746

Kassaflöde från den löpande verksamheten

880 118

-53 567 233

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-20 841 938

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-20 841 938

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser

0

50 000 996

Upptagna lån

0

46 700 000

Amortering av lån

-259 448

-259 448

Lösen Byggnadskreditiv

0

-34 557 708

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-259 448

61 883 840

Årets kassaflöde

620 670

-12 525 331

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 021 161

13 546 492

Likvida medel vid årets slut

1 641 831

1 021 161

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 400 062	3 056 288
Hyror lokaler/förråd	53 235	52 853
Hyror garage och parkeringsplatser	349 200	300 153
Fiber	109 620	109 373
Intäkt vatten	148 329	112 396
Intäkt El	99 042	274 042
Intäkt el laddstolpar	11 739	9 109
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	0	3 938
Övriga intäkter	28 088	34 056
Hyra gästlägenhet	19 600	0
Försäkringsersättning	75 673	0
	4 294 588	3 952 208

I föreningens årsavgifter ingår värme och fiber. El och vatten debiteras medlem efter faktiskt förbrukning. För övrigt som ingår i avgiften hänvisas till nedan noter.

Not 3 Reparation och underhåll

	2024	2023
Rep & underhåll bostäder	0	17 944
Rep & underhåll installationer	54 704	2 435
Rep & Underhåll Garage och p-platser	8 250	2 500
Rep & Underhåll fastighet utvändigt	86 698	0
Rep & Underhåll gemensamma utrymmen	77 947	0
Vattenskador	5 790	0
	233 389	22 879

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El *	194 757	481 624
Värme *	314 874	151 140
Vatten och avlopp	154 401	121 978
Städning	44 890	43 680
Sophämtning	75 265	143 010
Snöröjning	40 750	53 790
Trädgårdsskötsel	1 889	14 594
Hisservice	19 075	11 236
Bredband	110 597	114 343
Fastighetsförsäkringspremier	30 899	42 521
Fastighetsskötsel och förvaltning	67 779	43 227
Kameral förvaltning	63 412	63 157
Ersättningar till revisor	30 750	35 375
Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	70 962	78 334
Kostn innan överlämnande	0	53 343
Övriga serviceavtal	11 475	0
	1 231 775	1 451 352

* Kostnader från föregående år avviker pga att byggherre inte redovisat enligt samma princip.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 791 540	23 060 825
Inköp	0	145 730 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 791 540	168 791 540
Ingående avskrivningar	-1 156 096	0
Årets avskrivningar	-1 387 315	-1 156 096
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 543 411	-1 156 096
Utgående redovisat värde	166 248 129	167 635 444
Taxeringsvärden byggnader	63 757 000	63 757 000
Taxeringsvärden mark	10 048 000	10 048 000
	73 805 000	73 805 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltning	32 794	32 115
Bredband	28 580	27 532
Telekommunikation	103	99
Upplupna intäkter el och vatten	99 076	160 893
Övriga förutbetalda kostnader	5 810	0
Serviceavtal hissar	6 154	0
Försäkringspremier	15 449	0
Upplupen intäkt ränta	1 719	0
Övriga serviceavtal	11 906	0
	201 591	220 639

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	3,98	2026-05-25	11 253 397	11 512 845
Swedbank	3,94	2028-05-24	11 642 569	11 642 569
Swedbank	3,94	2028-05-24	11 642 569	11 642 569
Swedbank	3,94	2028-05-24	11 642 569	11 642 569
			46 181 104	46 440 552
Kortfristig del av långfristig skuld			259 451	389 172

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	360 970	352 455
Vattenfall el	22 197	50 431
Vattenfall fjärrvärme	50 355	55 805
Vinterhållning	20 000	24 800
Upplupna räntekostnader	15 198	15 285
Revisionsarvode	22 500	20 000
	491 220	518 776

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	46 700 000	46 700 000
	46 700 000	46 700 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 5% från 2025-01-01.

VA-avgiften höjs 2025-04-01 med 15%.

OVK = Obligatorisk Ventilations Kontroll, kommer att utföras under hösten 2025.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Roland Lindberg

Tord Eriksson

Jan Steinmann

Christer Gustafsson

Bo Kjellkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristian Segerstedt
revisorssuppleant utsedd av
Borev Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557544379122

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Granebergstorpet i Knivsta
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-04-16 09:12:51 CEST (+0200) av My
Lundevall (ML)
Färdigställt 2025-04-16 18:23:37 CEST (+0200)

Initierare

My Lundevall (ML)
Emvix Förvaltning & Byggservice AB
my@emvix.se
+460705272692

Signerare

Roland Lindberg (RL)
roland.lindberg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ernst Roland Lindberg"
Signerade 2025-04-16 12:57:56 CEST (+0200)

Tord Eriksson (TE)
torde46@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORD LEVI ERIKSSON"
Signerade 2025-04-16 11:00:32 CEST (+0200)

Bo Kjellkvist (BK)
bogustavkjellkvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
GUSTAV KJELLKVIST"
Signerade 2025-04-16 10:33:46 CEST (+0200)

Christer Gustafsson (CG)
christer.kurvallen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christer Gustafsson"
Signerade 2025-04-16 10:54:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544379122

Jan Steinmann (JS)
jan.d.steinmann@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN STEINMANN"
Signerade 2025-04-16 14:39:53 CEST (+0200)

Kristian Segerstedt (KS)
BOREV Revision AB
kristian.segerstedt@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2025-04-16 18:23:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

