



Välkommen till årsredovisningen för Brf Genvägen i Knivsta

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-01 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Särsta 38:17	2021	Knivsta

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021 och består av 8 småhus.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 865 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 865 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrik Larsson	Ordförande
Jessica Janina Hornbach	Styrelseledamot
Karl Blom	Styrelseledamot
Mårten Ambjörnsson	Styrelseledamot
Robert Nilsson	Styrelseledamot

Valberedning

Anders Raski med styrelsens stöd

Firmateckning

Tecknas av 2 i förening

Revisorer

Lizette Söderdahl	Revisor	BoRevision
Niclas Wärenfeldt	Revisorssuppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-24. Nya stadgar, byta bokslutsår.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-01. Nya stadgar, byta bokslutsår.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-13. Val av nya revisorer.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Avfallstömning	Knivsta kommun
Ekonomisk förvaltare	SBC
EI	Vattenfall
IMD vatten	Loggamera
Snöröjning	Söderströms Harry Entrep Maskiner
TV, bredband	Telia
Vatten	Roslagsvatten

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Solhaga vägsamfällighet, med en andel på 24%.

Samfälligheten förvaltar vägen Genvägen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Byte av räkenskapsår, från brutet till helår. Helår från räkenskapsåret 2026.

2025-07-01 höjdes avgiften med 6%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Vi har bytt revisor, till Borevision.

Övriga uppgifter

Vi har haft 2 trädgårdsdagar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024-2025	2023-2024	2022-2023	2021-2022
Nettoomsättning	3 217 012	1 944 141	1 604 934	1 304 128
Resultat efter fin. poster	-1 473 510	-1 300 396	-1 084 182	241 922
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	1 674 879	1 165 732	656 585	147 438
Taxeringsvärde	70 586 000	64 538 000	64 538 000	42 932 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr*	754*	678	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	98,5	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 818	10 958	11 075	11 145
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 818	10 958	11 075	11 145
Sparande / kvm totalyta, kr	343	118	193	304
Elkostnad / kvm totalyta, kr	8	5	6	6
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	76	43	40	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	84	48	46	46
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,80	3,09	-	-
Räntekänslighet (%)	14,36*	16,28	-	-

* Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr och Räntekänslighet (%) 2024-2025 är beräknat på årsavgifterna för perioden 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 vatten (totalt 187 816 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 980 tkr. Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett positivt kassaflöde under året. Avgiftshöjningar kommer att ske vid behov för att kunna täcka framtida underhållskostnader.

Sparandet är 229 kr per kvm för 2024-2025 (justerat för 12 mån). Styrelsens mål är att sparandet ska vara 180 kr per kvm i genomsnitt över tid utifrån behov underhållsplanen. För åren 2021 – 2025 har sparandet i snitt varit 213 kr per kvm.

Förändringar i eget kapital

	2024-07-01	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	79 538 000	-	-	79 538 000
Fond, yttre underhåll	1 165 732	-	509 147	1 674 879
Balanserat resultat	-1 975 554	-1 300 396	-509 147	-3 785 097
Årets resultat	-1 300 396	1 300 396	-1 473 510	-1 473 510
Eget kapital	77 427 782	0	-1 473 510	75 954 272

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 275 950
Årets resultat	-1 473 510
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-509 147
Totalt	-5 258 607

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 258 607

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

Resultaträkning

1 juli - 31 december	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 217 013	1 944 141
Övriga rörelseintäkter	3	8 144	39 604
Summa rörelseintäkter		3 225 157	1 983 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-611 338	-543 642
Övriga externa kostnader	7	-128 039	-102 308
Personalkostnader	8	-33 631	-31 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 455 866	-1 637 244
Summa rörelsekostnader		-3 228 874	-2 315 018
RÖRELSERESULTAT		-3 717	-331 273
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 448	7 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 496 241	-976 535
Summa finansiella poster		-1 469 793	-969 123
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 473 510	-1 300 396
ÅRETS RESULTAT		-1 473 510	-1 300 396

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	105 391 813	107 847 679
Summa materiella anläggningstillgångar		105 391 813	107 847 679
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 391 813	107 847 679
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 260
Övriga fordringar	11	950 899	756 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	41 737	97 133
Summa kortfristiga fordringar		992 637	860 465
Kassa och bank			
Kassa och bank		769 439	343 000
Summa kassa och bank		769 439	343 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 762 076	1 203 465
SUMMA TILLGÅNGAR		107 153 888	109 051 143

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 538 000	79 538 000
Fond för yttre underhåll		1 674 879	1 165 732
Summa bundet eget kapital		81 212 879	80 703 732
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 785 097	-1 975 554
Årets resultat		-1 473 510	-1 300 396
Summa ansamlad förlust		-5 258 607	-3 275 950
SUMMA EGET KAPITAL		75 954 272	77 427 782
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	20 483 116	20 751 432
Summa långfristiga skulder		20 483 116	20 751 432
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	10 509 390	10 643 572
Leverantörsskulder		2 888	0
Övriga kortfristiga skulder		7 763	230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	196 459	228 127
Summa kortfristiga skulder		10 716 500	10 871 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 153 888	109 051 143

Kassaflödesanalys

1 juli - 31 december	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 717	-331 273
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 455 866	1 637 244
	2 452 149	1 305 971
Erhållen ränta	24 323	274
Erlagd ränta	-1 496 241	-976 535
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	980 231	329 710
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	79 697	-2 370
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 247	-70 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 038 681	256 401
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-402 498	-268 332
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-402 498	-268 332
ÅRETS KASSAFLÖDE	636 183	-11 931
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 079 936	1 091 867
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 716 118	1 079 936

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Genvägen i Knivsta är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens räkenskapsår har förlängts och omfattar perioden 2024-07-01 till 2025-12-31. Det förlängda räkenskapsåret omfattar 18 månader, vilket kan påverka jämförbarheten med tidigare års redovisade siffror som avser 12 månader.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, och vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Restpost	4,10 %
Stomme och grund	0,84 - 2,02 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,50 %
Dörrar & portar	1,70 %
Stamledningar VA	2,02 %
Stamledningar Värme	4,10 %
Ventilation	3,40 %
El	2,02 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	2 926 404	1 771 056
Bredband	87 696	58 464
Kallvatten, moms	193 635	112 425
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	5 262	2 196
Överlåtelseavgift	2 903	0
Administrativ avgift	931	0
Öres- och kronutjämning	2	-0
Summa	3 217 013	1 944 141

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024 - 2025	2023 - 2024
Fakturerade kostnader	8 144	26 503
Elstöd	0	2 086
Övriga intäkter	0	11 015
Summa	8 144	39 604

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024 - 2025	2023 - 2024
Myndighetstillsyn	2 888	0
Gårdkostnader	0	4 529
Snöröjning/sandning	48 722	187 339
Serviceavtal	5 133	3 800
Fordon	0	438
Förbrukningsmaterial	0	2 557
Summa	56 743	198 662

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
El	23 679	14 761
Vatten	216 384	122 390
Sophämtning/renhållning	143 551	97 333
Summa	383 614	234 484

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	79 167	47 678
Kabel-TV	26 946	14 970
Bredband	60 566	43 546
Samfällighetsavgifter	4 302	4 302
Summa	170 981	110 496

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Revisionsarvoden extern revisor	38 000	42 000
Fritids och trivselkostnader	268	384
Föreningskostnader	1 988	1 200
Förvaltningsarvode enl avtal	74 237	47 188
Överlåtelsekostnad	2 058	2 006
Pantsättningskostnad	7 894	2 508
Korttidsinventarier	0	3 229
Administration	3 594	3 793
Summa	128 039	102 308

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	25 591	23 546
Arbetsgivaravgifter	8 040	8 277
Summa	33 631	31 823

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	1 496 241	975 214
Dröjsmålsränta	0	1 321
Summa	1 496 241	976 535

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	111 738 000	111 738 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	111 738 000	111 738 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 890 321	-2 253 077
Årets avskrivning	-2 455 866	-1 637 244
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 346 187	-3 890 321
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 391 813	107 847 679
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 058 000</i>	<i>23 058 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 931 000	42 846 000
Taxeringsvärde mark	25 655 000	21 692 000
Summa	70 586 000	64 538 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-06-30
Skattekonto	4 220	18 441
Momsavräkning	0	695
Transaktionskonto	116 212	160 936
Borgo räntekonto	830 467	576 000
Summa	950 899	756 072

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	4 108	6 582
Förutbet försäkr premier	9 056	33 867
Förutbet kabel-TV	2 994	2 994
Förutbet bredband	6 726	6 759
Förutbet förvaltning	0	1 250
Upplupna intäkter	9 590	38 543
Upplupna ränteintäkter	9 263	7 138
Summa	41 737	97 133

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-06-30
SBAB	2030-01-14	3,22 %	10 330 520	10 464 680
SBAB	2026-07-14	4,54 %	10 330 502	10 464 668
SBAB	2028-07-13	2,81 %	10 331 484	10 465 656
Summa			30 992 506	31 395 004
Varav kortfristig del			10 509 390	10 643 572

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 650 846 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-06-30
Upplupna kostnader	115	0
Uppl kostn el	1 588	921
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	32 000
Uppl kostnad arvoden	0	23 546
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	7 398
Förutbet hyror/avgifter	159 756	164 262
Summa	196 459	228 127

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 200 000	32 200 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Knivsta kommun

Henrik Larsson
Ordförande

Jessica Janina Hornbach
Styrelseledamot

Karl Blom
Styrelseledamot

Mårten Ambjörnsson
Styrelseledamot

Robert Nilsson
Styrelseledamot

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

BoRevision
Lizette Söderdahl
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 20:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 20:54

DOCUMENT ID:

rJCIUI4pbe

ENVELOPE ID:

H1gCIUeVTZe-rJCIUI4pbe

DOCUMENT NAME:

Brf Genvägen i Knivsta, 769637-1538 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

348c5084fb8d9a9c336a324b29e72bb4712e47ed4dd96722555508095de8354695e7e8026762fa30da307dec7c92c38751d292c5063ca71c420f0eef6ea0b13b

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. Karl Blom karl.e.andersson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 21:03 20.04.2026 20:55	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.255.139
2. TORE ROBERT NILSSON robnil1969@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 22:13 21.04.2026 21:57	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.100.250
3. HENRIK LARSSON henkeproduction@me.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:34 22.04.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.12.203
4. Jessica Janina Hornbach janina.hornbach@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 18:37 22.04.2026 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.79.51
5. GUSTAV MÅRTEN AMBJÖRNSSON marten.ambjornsson@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 21:10 23.04.2026 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.243.47
6. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 20:33 27.04.2026 20:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.55.253

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Genvägen i Knivsta, org.nr. 769637-1538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Genvägen i Knivsta för räkenskapsåret 240701-251231.

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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 230701-240630 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 05 november 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Genvägen i Knivsta för räkenskapsåret 240701-251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 20:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 20.04.2026 20:54

DOCUMENT ID:

Sy-CIIxNTZx

ENVELOPE ID:

r1C88e4a-x-Sy-CIIxNTZx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Genvägen i Knivsta.pdf

2 pages

SHA-512:

32776637dda4e01ab9c14c0fe5e6727d0b3b72d9de168a
7e8a663696ac61f5f6218b1e51b082b776d3acf61bce17
eb14fc1b11631d85b85115e0bd3f65d67c9e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	27.04.2026 20:32	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	27.04.2026 20:31	Low	IP: 90.142.55.253

* 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