

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Granebergstorpet i
Knivsta

769637-9465

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granebergstorpet i Knivsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 har även 10 extra förråd för uthyrning (35 kvm). 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 finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört OVK under året.
Termostatbyte i samtliga radiatorer har genomförts.
Månadsavgiften höjdes med 5% från januari 2025.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan årsstämma 2025-05-20 haft nedan sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

Roland Lindberg

Tord Eriksson

Jan Steinmann

Christer Gustafsson

Bo Kjellkvist

Valda t.o.m årsstämman

2027

2026

2027

2026

2027

Suppleanter

Britt-Marie Olofsson

Lillemor Sollenberg

Hans Renholm

2026

2026

2026

Ordinarie revisorer

Kristian Segerstedt, revisor, Borev Revision AB

Revisorsuppleant utses av Borev Revision AB

Underhållsplan:

Föreningen har en underhållsplan som innefattar underhållen de kommande 15 åren.

Under våren 2026 upphandlar föreningen en underhållsplan från Sustend.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedan gällande förvaltningen;

Ekonomisk förvaltning

Emvix Förvaltning & Byggservice AB (t.o.m. 2027)

Teknisk förvaltning

Emvix Förvaltning & Byggservice AB (t.o.m. 2027)

Lokalvård

Hedera Helix AB

Vinterhållning

Safir Knivsta AB

Övriga avtal

Föreningen är ansluten till Tele2, rikstäckande fibernät för bredband (500/500), TV Bas och telefoni.

Nuvarande avtal sträcker sig till 2028.

Medlemsinformation

Fyra överlåtelse har skett under år 2025.

Ingående medlemsantal	66 st
Utgående medlemsantal	66 st

Under året har en ordinarie stämma ägt rum 2025-05-20. Styrelsen har under året haft 9 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 samt TV och wi-fi.

Bastun med två duschar kan bokas av våra medlemmar.

Terrassen 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.

Aktivitetsgrupper

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

Grupperna är Trädgårdsgruppen, Husgruppen, Trivselgruppen, Biblioteksgruppen, Motionsgruppen, Pyselgruppen, 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)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 539	4 295	3 952	173
Resultat efter finansiella poster	-287	-408	-428	0
Soliditet (%)	72,3	72,1	72,1	44,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 222	1 129	1 035	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 540	12 345	12 680	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 803	13 879	13 957	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	316	262	204	0
Räntekänslighet (%)	11,3	12,3	13,5	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	196	178	206	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,6	87,0	87,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Boa 3327 kvm

Loa 335 kvm (uthyrd lokalyta, garage och förråd).

Upplysning vid förlust

Årets förlust med 287 291 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

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 191 540	100 675	-528 517	-407 982	121 355 716
Avsättning till underhållsfond		60 213	-60 213		0
Disposition av föregående års resultat:			-407 982	407 982	0
Årets resultat				-287 291	-287 291
Belopp vid årets utgång	122 191 540	160 888	-996 712	-287 291	121 068 425

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-996 712
årets förlust	-287 291
	-1 284 003

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	53 668
	-1 337 671
	-1 284 003

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	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 539 497	4 294 588
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 539 497	4 294 588
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll	3	-168 022	-233 389
Övriga externa kostnader	4	-1 398 999	-1 231 775
Personalkostnader		-64 803	-19 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 387 315	-1 387 315
Summa rörelsekostnader		-3 019 139	-2 872 316
Rörelseresultat		1 520 358	1 422 272
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 904	4 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 820 553	-1 834 911
Summa finansiella poster		-1 807 649	-1 830 254
Resultat efter finansiella poster		-287 291	-407 982
Resultat före skatt		-287 291	-407 982
Årets resultat		-287 291	-407 982

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	164 860 814	166 248 129
Summa materiella anläggningstillgångar		164 860 814	166 248 129
Summa anläggningstillgångar		164 860 814	166 248 129
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 725	0
Övriga fordringar		28 487	261 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	217 208	201 591
Summa kortfristiga fordringar		255 420	462 924
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	450 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	450 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 430 227	1 191 831
Summa kassa och bank		1 430 227	1 191 831
Summa omsättningstillgångar		2 685 647	2 104 755
SUMMA TILLGÅNGAR		167 546 461	168 352 884

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		122 191 540	122 191 540
Fond för yttre underhåll		160 888	100 675
Summa bundet eget kapital		122 352 428	122 292 215
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-996 712	-528 517
Årets resultat		-287 291	-407 982
Summa fritt eget kapital		-1 284 003	-936 499
Summa eget kapital		121 068 425	121 355 716
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	34 927 707	45 921 653
Summa långfristiga skulder		34 927 707	45 921 653
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 993 949	259 451
Leverantörsskulder		31 776	43 654
Skatteskulder		36 980	254 577
Övriga skulder		8 576	26 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	479 048	491 220
Summa kortfristiga skulder		11 550 329	1 075 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 546 461	168 352 884

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 520 358	1 422 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 387 315	1 387 315
Erhållen ränta	12 262	2 938
Erlagd ränta	-1 820 161	-1 834 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 099 774	977 527
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-9 725	306
Förändring av kortfristiga fordringar	217 872	-226 852
Förändring av leverantörsskulder	-11 879	-1 153
Förändring av kortfristiga skulder	-248 198	130 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 047 844	880 118
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-259 448	-259 448
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-259 448	-259 448
Årets kassaflöde	788 396	620 670
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 641 831	1 021 161
Likvida medel vid årets slut	2 430 227	1 641 831

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.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 657 140	3 400 062
Hyror lokaler/förråd	50 400	53 235
Hyror garage och parkeringsplatser	365 400	349 200
Fiber	109 620	109 620
Intäkt vatten	187 296	148 329
Intäkt El	113 018	99 042
Intäkt el laddstolpar	8 462	11 739
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	2 940	0
Övriga intäkter	11 747	28 088
Hyra gästlägenhet	23 600	19 600
Försäkringsersättning	9 874	75 673
	4 539 497	4 294 588

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

	2025	2024
Bostäder	5 740	0
Installationer	70 888	54 704
Garage och p-platser	2 563	8 250
Fastighet utvändigt	4 750	86 698
Gemensamma utrymmen	0	77 947
Vattenskador	0	5 790
Lokaler	26 769	0
Planerat underhåll installationer	57 312	0
	168 022	233 389

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
El	204 906	194 757
Värme	340 150	314 874
Vatten och avlopp	173 597	154 401
Städning	57 236	44 890
Sophämtning	74 923	75 265
Snöröjning	30 000	40 750
Trädgårdsskötsel	5 408	1 889
Hisservice	19 144	19 075
Bredband	117 170	110 597
Fastighetsförsäkringspremier	47 893	30 899
Fastighetsskötsel och förvaltning	70 328	67 779
Kameral förvaltning	63 968	63 412
Ersättningar till revisor	25 000	30 750
Övriga externa kostnader	70 675	70 962
Övriga serviceavtal	33 641	11 475
Fastighetsskatt/fastighetsavgift*	64 960	0
	1 398 999	1 231 775

* avser fastighetsskatt för lokaler 2024 och 2025.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 791 540	168 791 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 791 540	168 791 540
Ingående avskrivningar	-2 543 411	-1 156 096
Årets avskrivningar	-1 387 315	-1 387 315
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 930 726	-2 543 411
Utgående redovisat värde	164 860 814	166 248 129
Taxeringsvärden byggnader	74 481 000	63 757 000
Taxeringsvärden mark	9 017 000	10 048 000
	83 498 000	73 805 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltning	34 354	32 794
Bredband	29 554	28 580
Telekommunikation	99	103
Upplupna intäkter el och vatten	109 419	99 076
Övriga förutbetalda kostnader	6 460	5 810
Serviceavtal hissar	6 402	6 154
Försäkringspremier	16 222	15 449
Upplupen intäkt ränta	2 361	1 719
Övriga serviceavtal	12 337	11 906
	217 208	201 591

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	3,98	2026-05-25	10 993 949	11 253 397
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
			45 921 656	46 181 104
Kortfristig del av långfristig skuld			10 993 949	259 451

Lån som ska omförhandlas under kommande räkenskapsår betraktas som kortfristigt. Kortfristiga del består av beräknad amortering år 2026, 259 448 kr samt av 10 734 501 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	377 863	360 970
Vattenfall el	4 690	22 197
Vattenfall fjärrvärme	42 155	50 355
Vinterhållning	10 000	20 000
Upplupna räntekostnader	15 590	15 198
Revisionsarvode	25 000	22 500
Städning	3 750	0
	479 048	491 220

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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 månadsavgiften med 2,5% från 1 januari 2026.

VA-avgiften höjs 1 april 2026 med 17%.

Ny underhållsplan genomförs av Sustend med start 13 januari.

Omförhandling på ett av fyra lån ska genomföras i maj 2026. I samband med detta planeras en extra amortering ske

Årsredovisningen beslutades 2026-04-02

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
Revisor
Borev Revision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574651746

Dokument

769637-9465 Bostadsrättsföreningen Granebergstorpet i
Knivsta för 20250101-20251231
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-04-07 10:20:34 CEST (+0200) av My
Lundevall (ML)
Färdigställt 2026-04-09 10:10:24 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 2026-04-07 11:34:43 CEST (+0200)

Tord Eriksson (TE)
torde46@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORD LEVI ERIKSSON"
Signerade 2026-04-07 10:42:08 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
STEINMANN"
Signerade 2026-04-07 17:41:38 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christer Gustafsson"
Signerade 2026-04-07 10:23:53 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574651746

Bo Kjellkvist (BK)
bogustavkjellkvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
GUSTAV KJELLKVIST"
Signerade 2026-04-08 18:27:54 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2026-04-09 10:10:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>

