

Årsredovisning

för

BRF Hälleborgen i Knivsta

769629-5141

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Revisionsberättelse	Bil.

Styrelsen för BRF Hälleborgen i Knivsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Brf Hälleborgen i Knivsta är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen ingår inte i någon samfällighet

Föreningen har en aktuell underhållsplan

Föreningen äger fastigheten Vrå 1:754 i Knivsta kommun som förvärvades under 2016.

Fastigheten omfattas av 22 lägenheter med en total bostadsarea (BOA) på 2530 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 56 914 000 kr varav byggnadsvärde utgörs av 34 012 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners/Bostadsrätterna.

Föreningen har sitt säte i Knivsta

Styrelse, revisor och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-11 haft följande sammansättning:

Emil Sabzwari Arnesen	Ordförande
Robin Leanderson	Ledamot
Emelie Sundqvist	Ledamot
Aikaterini Kamari	Suppleant
BOREV Revision AB	Revisor

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	41
Antalet tillkommande medlemmar under året	2
Antalet avgående medlemmar	2
Antalet medlemmar vid årets utgång	41

Det har baserat på kontraktsdatum skett 1 överlåtelse under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gjort en höjning av årsavgifterna med 2% from 1/4-2024 samt att man i slutet av räkenskapsåret satt om ett av lånen vilket har medfört att räntan ökat från 0,920% till 3,561%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 426	1 372	1 313	1 350
Resultat efter finansiella poster	-197	-167	-159	-70
Soliditet (%)	70	70	70	70
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 852	9 952	10 058	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 852	9 952	10 058	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	563	540	516	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	93	94	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	203	215	249	0
Räntekänslighet (%)	18	18	21	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	55	45	81	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Skuldsättningsgrad (kr/kvm) är den totala låneskulden inkl kommande års amortering i förhållande till BOA (totala bostadsarean) Total BOA: 2530 kvm

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från 2022 och 2023, detta då inga jämförelsetal för 2021 är uträknade

Upplysning vid förlust

Föreningen lade om ett av sina lån i slutet av 2024 vilket har resulterat i fortsatt ökade räntekostnader. Detta i kombination med avskrivningar och fortsatt ökade leverantörskostnader påverkar dämed resultatet negativt. Föreningen har höjt årsavgifterna för att täcka den löpande driften samt att man kontinuerligt amorterar på lånen för att kunna hålla räntekostnaderna nere och för att frigöra låne- utrymme framåt om/när behov uppstår.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 000 000	440 145	-1 209 261	-166 681	59 064 203
Disposition av föregående års resultat:			-166 681	166 681	0
Avsättning UH		128 370	-128 370		0
Årets resultat				-196 864	-196 864
Belopp vid årets utgång	60 000 000	568 515	-1 504 312	-196 864	58 867 339

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 504 312
årets förlust	-196 864
	-1 701 176
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	142 285
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 843 461
	-1 701 176

I enlighet med stadgarna §55 skall avsättning till yttre underhåll ske med 0,25% av fastighetens taxeringsvärde.

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	1 426 160	1 372 232
Övriga rörelseintäkter		976	686
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 427 136	1 372 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-373 848	-341 139
Övriga externa kostnader	4	-51 607	-32 320
Personalkostnader	5	-37 651	-31 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-710 000	-710 000
Summa rörelsekostnader		-1 173 106	-1 115 196
Rörelseresultat		254 030	257 722
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		578	486
Räntekostnader		-451 472	-424 889
Summa finansiella poster		-450 894	-424 403
Resultat efter finansiella poster		-196 864	-166 681
Resultat före skatt		-196 864	-166 681
Årets resultat		-196 864	-166 681

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	81 279 167	81 989 167
Summa materiella anläggningstillgångar		81 279 167	81 989 167
Summa anläggningstillgångar		81 279 167	81 989 167
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 906	18 906
Övriga fordringar		28 324	38 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 155	36 769
Summa kortfristiga fordringar		86 385	94 376
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 682 135	2 299 778
Summa kassa och bank		2 682 135	2 299 778
Summa omsättningstillgångar		2 768 520	2 394 154
SUMMA TILLGÅNGAR		84 047 687	84 383 321

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 000 000	60 000 000
Fond för yttre underhåll		568 515	440 145
Summa bundet eget kapital		60 568 515	60 440 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 504 312	-1 209 261
Årets resultat		-196 864	-166 681
Summa fritt eget kapital		-1 701 176	-1 375 942
Summa eget kapital		58 867 339	59 064 203
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 318 750	18 663 750
Summa långfristiga skulder		12 318 750	18 663 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 605 625	6 513 750
Leverantörsskulder		75 347	23 196
Övriga skulder		1 282	976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	179 344	117 446
Summa kortfristiga skulder		12 861 598	6 655 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 047 687	84 383 321

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-196 864	-166 681
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	710 000	710 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	513 136	543 319
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	13 281
Förändring av kortfristiga fordringar	7 991	-41 611
Förändring av leverantörsskulder	52 151	11 603
Förändring av kortfristiga skulder	62 204	35 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten	635 482	562 181
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-253 125	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-253 125	-270 000
Årets kassaflöde	382 357	292 181
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 299 778	2 007 597
Likvida medel vid årets slut	2 682 135	2 299 778

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

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. El ingår ej i föreningens årsavgift.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 313 876	1 279 048
Överlåtelse- & pantsättningsavgift	1 767	5 903
Vatten och värme	110 517	87 281
	1 426 160	1 372 232

I årsavgiften ingår IMD vatten

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
El	6 736	5 735
Sophämtning	64 902	52 183
Snöröjning och sandning	35 822	55 757
Reparation och underhåll	11 368	0
Vatten	131 461	106 997
Fastighetsförsäkring	69 245	62 485
Vattenskador	5 498	10 948
Övriga serviceavtal	5 957	5 779
Kameral förvaltning	42 534	41 255
Övriga förvaltningskostnader	325	0
	373 848	341 139

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kostnader för årsstämma	500	0
Ersättningar till revisor	26 961	21 725
Övriga externa kostnader	24 146	10 595
	51 607	32 320

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	28 650	24 150
Sociala kostnader och pensionskostnader	9 001	7 587
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	37 651	31 737

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Avskrivning byggnader	710 000	710 000
	710 000	710 000

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 900 000	86 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 900 000	86 900 000
Ingående avskrivningar	-4 910 833	-4 200 833
Årets avskrivningar	-710 000	-710 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 620 833	-4 910 833
Utgående redovisat värde	81 279 167	81 989 167
Taxeringsvärden byggnader	34 012 000	35 970 000
Taxeringsvärden mark	22 902 000	15 378 000
	56 914 000	51 348 000
Bokfört värde byggnader	65 379 167	66 089 167
Bokfört värde mark	15 900 000	15 900 000
	81 279 167	81 989 167

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	23 735	21 775
Förutbetalda medlemskap	4 680	4 680
Förutbetald kameral förvaltning	10 740	10 314
	39 155	36 769

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristig del av lån

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank 285.783.857-3	1,09	2025-08-25	0	6 210 000
Swedbank 285.783.862-3	0,99	2026-08-25	6 142 500	6 210 000
Swedbank 285.783.865-6	3,70	2027-12-22	6 176 250	6 243 750
			12 318 750	18 663 750

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristig del av lån

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad amortering	270 000	270 000
Swedbank 285.783.869-8, ränta 3,561%, ff-dag 250128	6 193 125	6 243 750
Swedbank 285.783.857-3, ränta 1,090%, ff-dag 250825	6 142 500	0
	12 605 625	6 513 750

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	53 773	8 357
Upplupna elkostnader	683	539
Upplupna revisionskostnader	23 898	20 475
Förutbetalda intäkter	100 803	87 899
Övriga upplupna kostnader	187	176
	179 344	117 446

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat om enhöjning av årsavgifterna med 5% from 1/1-2025

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000

Knivsta, den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Emil Sabzwari Arnesen
Ordförande

Robin Leanderson

Emelie Sundqvist

Revisorspåteckning

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

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557544302080

Dokument

257 ÅR2024

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2025-04-15 11:30:25 CEST (+0200) av My
Lundevall (ML)

Färdigställt 2025-04-22 08:55:58 CEST (+0200)

Initierare

My Lundevall (ML)

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

my@emvix.se

+460705272692

Signerare

Robin Leanderson (RL)

robin.leanderson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jim
Robin Leanderson"

Signerade 2025-04-15 15:20:17 CEST (+0200)

Emelie Sundqvist (ES)

emeliesundqvist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMELIE SUNDQVIST"

Signerade 2025-04-15 11:57:29 CEST (+0200)

Emil Sabzwari Arnesen (ESA)

emil.arnesen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMIL
SABZWARI ARNESEN"

Signerade 2025-04-21 22:21:59 CEST (+0200)

Peter Lindqvist (PL)

BOREV Revision AB

peter.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Peter Lindqvist"

Signerade 2025-04-22 08:55:58 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544302080

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>

