



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gnejsen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-08 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
Eriksberg 11:3	1961	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1961.

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 3 542 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 681 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pierre Le Grevés	Ordförande
Måns Grönlund	Sekreterare
John Forslund	Styrelseledamot
Monika Gustafsson	Styrelseledamot
Anna Broberg	Suppleant
Valeriya Kozlovskaya	Suppleant

Valberedning

Agneta Lundberg
Martin Ericson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Kjell Lundgren Revisor
Anders Chow Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-17. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2010-2012** ● Radon - Mätning
- 2011** ● Asfaltytor - Uppbrytning, grundläggning och omläggning av asfaltytor
Torktumlare Wascator 7 kg - Byte i hus 14
Tvättmaskin Wascator 5kg - Byte
- 2012** ● Tvättmaskin Wascator 5kg - Byte
Torktumlare Wascator 7 kg - Byte i hus 12
Lägenhet och källardörrar - Säkerhetsdörrar
Entredörrar - Slipade och lackade
Trapphus - Målning av väggar, tak och räcken. Nya postboxar och tidningshållare
- 2013-2014** ● Radonsanering - Radonsug i hus 14
- 2014** ● Balkongdörrar - Byte
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll
Balkonger - Besiktning
- 2016** ● Uthyrningslokalen och bastun - Uppfräschning av inredning
Trapphus och källargångsbelysning - Byte till LED armaturer med rörelsesensorer
- 2016-2017** ● Utomhusbelysning - Byte LED armaturer och utökad belysning på innergården
- 2017** ● Tvättmaskin Electrolux 7,5 kg - Byte i hus 12
Kodlås entrédörrar - Kodlås installerat till entrédörrarna
- 2018** ● Stadgar - Nya stadgar för brf Gnejsen registrerade hos Bolagsverket
Gemensam elutrustning - Besiktning och underhållsplan för ledningar och utrustning för den gemensamma elen

- 2018** ● Luftavfuktare - Ny luftavfuktare till torkrum i hus 12
- 2019** ● Ny underhållsplan - Underhållsplan för åren 2019-2048
Stuprör - Nya stuprör
Boendepraktika - Uppdatering
Fönsterbyte - Byte av resterande, ej tidigare bytta fönster
- 2019-2020** ● Trädbeskärning - Försiktig beskärning av fruktträd
Stensättning av uteplatser på gården - Svart skiffer lagd på f.d. gräsyta
- 2020** ● Tilläggsisolering av vindar
Rensning av ventilationskanaler
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll
Sanering och återställande av eldhärjad lägenhet i hus 14
Radonmätning - Radonmätning påbörjad i en lägenhet per plan och trappuppgång
Nya trädgårdsmöbler - Två nya trädgårdsmöbelsgrupper
Avgasare och nya expansionskärl i pannrum - Utbyte av dåligt fungerande expansionskärl till värmesystemet plus montering av avluftare med magnetfilter till värmesystemet för radiatorerna
- 2022** ● Brandskyddsbesiktning
Sanering och återställande efter vattenskada i lgh hus 14 - Vattenskada i badrum, hall och rum hus 14
Inventering och komplettering av utrustning i våra två skyddsrum i hus 10 och 14.
Akustikplattor i tvättstuga - Akustikplattor i tak tvättstuga och torkrum hus 12
Tvättmaskin hus 12 - Ny tvättmaskin Miele i tvättstugan i hus 12
Stamspolning - Spolning av samtliga avloppsstammar
- 2023** ● Ny fjärrvärmecentral
Källargång hus 12, cykelrum och barnvagnsrum hus 10 och 12 - Målning av golv, väggar och dörrar
Balkongbesiktning utförd av Bjerking
Målning av pannrum i hus 12
Nya garageportar
- 2024** ● Uppfräschning av föreningens lokal (ny bäddsoffa, täcken, kuddar, gardiner mm.)
Vatteninträngning genom skafferiventil i hus 12. Återställande av kök efter vattenskada.
Installation av IMD (gemensamhetsel)
Ytterligare bedömning av balkongernas kondition samt reparation av skador på ett par balkongplattor
Målning av karmar runt garageportar
Lagning av avfuktare i tvättstugan i hus 12
Beskärning av fruktträd
- 2025** ● Besiktning och utredning av vattenläckage på fasad hus 12. Tätning runt skorstenar hus 12.
Ommålning av källargolv i hus 12 (garantijobb)

Planerade underhåll

2026 ● OVK

Avtal med leverantörer

Snöröjning Roger Karlsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga avgiftshöjningar har genomförts under 2025.

Föreningen kommer tillämpa K3 regelverket för årsredovisning fr om räkenskapsåret 2025.

Förändringar i avtal

Vi har ett avtal med Fjordkraft för elleverans fr.om 2025-10-01 till 2026-09-30. Föreningen har debiterat medlemmarna 2 kr/kWh inkl moms för elen under 2025. Fr om 2026-01-01 kommer den avgiften höjas till 2.25 kr/kWh inkl moms.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 979 300	2 829 631	2 578 633	2 483 850
Resultat efter fin. poster	1 799 893	165 817	-749 390	292 830
Soliditet (%)	41	28	26	33
Yttre fond	2 418 955	2 221 777	2 992 847	2 808 647
Taxeringsvärde	75 566 000	77 465 000	77 000 000	77 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	813	769	711	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,6	94,5	97,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 541	1 561	1 581	1 601
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 483	1 502	1 521	1 541
Sparande / kvm totalyta, kr	244	167	180	191
Elkostnad / kvm totalyta, kr	48	48	25	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	146	155	119	113
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	57	43	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	248	260	187	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	3,30	2,11	-
Räntekänslighet (%)	1,90	2,03	2,22	-

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 140 483 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	349 900	-	-	349 900
Fond, yttre underhåll	2 221 777	-29 520	226 698	2 418 955
Balanserat resultat	-398 818	195 337	-226 698	-430 179
Årets resultat	165 817	-165 817	1 799 893	1 799 893
Eget kapital	2 338 676	0	1 799 893	4 138 569

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-203 481
Årets resultat	1 799 893
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 698
Totalt	1 369 714

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	21 897
Balanseras i ny räkning	1 391 611

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 979 300	2 829 631
Övriga rörelseintäkter	3	0	52 187
Summa rörelseintäkter		2 979 300	2 881 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 511 146	-1 676 774
Övriga externa kostnader	9	-149 537	-128 630
Personalkostnader	10	-276 214	-330 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		923 155	-418 347
Summa rörelsekostnader		-1 013 742	-2 553 768
RÖRELSERESULTAT		1 965 559	328 050
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 272	21 284
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-174 937	-183 517
Summa finansiella poster		-165 665	-162 233
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 799 893	165 817
ÅRETS RESULTAT		1 799 893	165 817

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	6 950 986	6 015 795
Maskiner och inventarier	13	219 632	231 668
Summa materiella anläggningstillgångar		7 170 618	6 247 463
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 174 118	6 250 963
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 693	7 717
Övriga fordringar	15	2 008 519	1 996 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	99 449	96 635
Summa kortfristiga fordringar		2 134 661	2 100 511
Kassa och bank			
Kassa och bank		753 090	3 641
Summa kassa och bank		753 090	3 641
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 887 750	2 104 151
SUMMA TILLGÅNGAR		10 061 869	8 355 115

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		349 900	349 900
Fond för yttre underhåll		2 418 955	2 221 777
Summa bundet eget kapital		2 768 855	2 571 677
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-430 179	-398 818
Årets resultat		1 799 893	165 817
Summa fritt eget kapital		1 369 714	-233 001
SUMMA EGET KAPITAL		4 138 569	2 338 676
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 000 088	4 103 767
Summa långfristiga skulder		3 000 088	4 103 767
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 457 767	1 425 464
Leverantörsskulder		75 737	94 652
Skatteskulder		15 445	10 914
Övriga kortfristiga skulder		13 793	8 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	360 470	373 046
Summa kortfristiga skulder		2 923 212	1 912 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 061 869	8 355 115

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 965 559	328 050
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	-923 155	418 347
	1 042 404	746 397
Erhållen ränta	8 887	21 284
Erlagd ränta	-172 925	-169 964
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	878 365	597 717
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	38 504	-141 985
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-23 775	-6 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	893 094	448 948
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-240 695
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-240 695
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-71 376	-71 276
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-71 376	-71 276
ÅRETS KASSAFLÖDE	821 718	136 977
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 901 171	1 764 194
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 722 889	1 901 171

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gnejsen 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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:

Stomme och grund	0,47 %
Yttertak	1,18 %
Fasader	4,72 %
Balkonger	1,35 %
Fönster	0,75 %
Stamledningar VA	1,26 %
Stamledningar Värme	2,52 %
Styr & övervakning	1,64 %
El	2,52 %
Installationer	5,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 659 680	2 554 160
Hysesintäkter garage	42 000	41 181
Hysesintäkter p-plats	38 400	31 052
Bredband	77 970	77 280
El, moms	128 163	111 863
Gemensamhetslokal	12 150	7 950
Övernattnings-/gästlägenhet	0	900
Pantsättningsavgift	5 292	-62
Överlåtelseavgift	13 193	4 179
Administrativ avgift	2 450	1 127
Öres- och kronutjämning	2	1
Summa	2 979 300	2 829 631

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	52 187
Summa	0	52 187

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning utöver avtal	4 219	3 963
Brandskydd	0	3 161
Gårdkostnader	10 408	12 199
Gemensamma utrymmen	0	40 225
Garage/parkering	0	5 950
Snöröjning/sandning	26 815	88 348
Serviceavtal	6 000	0
Fordon	199	726
Förbrukningsmaterial	12 807	9 275
Summa	60 448	163 847

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	18 750	14 031
Tvättstuga	15 045	8 794
Dörrar och lås/porttele	5 645	1 486
VVS	8 250	6 019
Värmeanläggning/undercentral	0	8 197
Ventilation	5 038	0
Elinstallationer	1 531	13 730
Tak	21 897	0
Vattenskada	0	82 700
Summa	76 156	134 957

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	21 897	0
Fönster	0	29 520
Summa	21 897	29 520

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	176 965	175 442
Uppvärmning	538 905	571 537
Vatten	197 144	208 777
Sophämtning/renhållning	75 167	72 713
Grovsopor	5 075	5 839
Summa	993 256	1 034 308

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	88 835	64 187
Kabel-TV	86 808	64 791
Bredband	76 370	80 744
Fastighetsskatt	107 376	100 820
Korr. fastighetsskatt	0	3 600
Summa	359 389	314 142

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 428	1 033
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	483	0
Revisionsarvoden extern revisor	4 333	3 804
Styrelseomkostnader	2 129	7 208
Fritids och trivselkostnader	178	218
Föreningskostnader	18 403	7 939
Förvaltningsarvode enl avtal	76 200	82 467
Överlåtelsekostnad	16 464	6 092
Pantsättningskostnad	8 820	1 720
Administration	11 829	18 149
Bostadsrätterna Sverige	6 270	0
Summa	149 537	128 630

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 803	66 618
Övriga arvoden	11 008	0
Löner till kollektivanst	78 051	0
Lön - vicevärd	0	19 646
Lön - fastighetsskötare	14 406	79 063
Lön - lokalvård	77 490	83 462
Förändring semesterlöneskuld	-6 461	6 461
Bilersättning skattefri	1 725	1 875
SPP/tjänstepension/FORA	3 298	3 869
Arbetsgivaravgifter	45 675	67 036
Löneskatt	219	1 988
Summa	276 214	330 018

Anställda under året
Föreningen har haft 2 deltidsanställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	174 937	183 514
Dröjsmålsränta	0	3
Summa	174 937	183 517

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 360 400	16 360 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 360 400	16 360 400
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 344 605	-9 935 285
Rättelse avskrivning	1 055 887	-
Årets avskrivning	-120 696	-409 320
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 409 414	-10 344 605
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 950 986	6 015 795
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 439 496</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 266 000	39 165 000
Taxeringsvärde mark	34 300 000	38 300 000
Summa	75 566 000	77 465 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	856 041	615 346
Årets inköp	0	240 695
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	856 041	856 041
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-624 373	-615 346
Årets avskrivning	-12 036	-9 027
Utgående ackumulerad avskrivning	-636 409	-624 373
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	219 632	231 668

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	38 692	46 743
Momsavräkning	27	51 885
Transaktionskonto	911 408	827 231
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 008 519	1 996 159

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 840	12 314
Förutbet försäkr premier	30 133	28 571
Förutbet kabel-TV	22 072	21 702
Förutbet bredband	27 770	20 828
Upplupna intäkter	12 249	13 220
Upplupna ränteintäkter	385	0
Summa	99 449	96 635

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	3,69 %	2 413 767	2 441 043
Handelsbanken	2027-09-30	2,68 %	1 690 000	1 710 000
Handelsbanken	2028-03-30	3,15 %	1 354 088	1 378 188
Summa			5 457 855	5 529 231
Varav kortfristig del			2 457 767	1 425 464

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 101 475 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	406	7 245
Uppl kostn el	21 112	21 643
Uppl kostnad Värme	69 028	68 170
Uppl kostn räntor	34 929	32 917
Uppl kostn semesterlöner	0	6 461
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	2 030
Förutbet hyror/avgifter	234 995	234 580
Summa	360 470	373 046

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 441 000	12 441 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kommer utföras under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Uppsala

Pierre Le Grevés
Ordförande

Måns Grönlund
Sekreterare

John Forslund
Styrelseledamot

Monika Gustafsson
Styrelseledamot

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

Kjell Lundgren
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2026 16:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.05.2026 20:58

DOCUMENT ID:

HkQwsqXkfx

ENVELOPE ID:

SkQDIq7kGg-HkQwsqXkfx

DOCUMENT NAME:

Brf Gnejsen, 717600-3411 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

21 pages

SHA-512:

7a6782560e14b19897607cb52dfacfe6c69391515e4483
8c1410b77fe8149a5abc2517cda430735d1684a4e03a89
a2c05e57ccddc1f117148ce94a6136b9a029

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. MONIKA ELISABETH GUS TAFSSON mail4me@blixtnail.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 13:01 15.05.2026 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.141.241
2. Pierre Le Grevés pierre.legreves@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 21:24 15.05.2026 21:23	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.146
3. MÅNS OKAN GRÖNLUND gronlundmans@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 21:32 15.05.2026 20:59	eID Low	Swedish BankID IP: 82.135.80.130
4. John Mikael Forslund forslundjohn@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 21:38 15.05.2026 21:37	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.141.247
5. KJELL LUNDGREN kjell.r.lundgren@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 16:55 17.05.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.141.213

* 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

 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 för Brf Gnejsen 2025

Organisationsnummer: 717600-3411

Undertecknad, av Brf. Gnejsens medlemmar utsedd att granska föreningens räkenskaper och dess styrelses förvaltning under räkenskapsåret 2025, kan efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse:

För fullgörandet av uppdraget har undertecknad tagit del av föreningens räkenskaper, styrelseprotokoll och andra handlingar vilka lämnar upplysning om föreningens ekonomi och verksamhet.

Revisor tillstyrker:

- Att balansräkningen och resultaträkningen fastställs.
- Att årets vinst disponeras enligt styrelsens förslag.
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala (Enligt datum digital signatur) 2026


Kjell Lundgren



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2026 16:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.05.2026 20:58

DOCUMENT ID:

r17Djcm1Gg

ENVELOPE ID:

SkQwsqXJfl-r17Djcm1Gg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Gnejsen 2025 scan (1).pdf

1 page

SHA-512:

e0d3c4d1bdb0d40bfdd0aa2549bc7a7553a5593492b62

561aa48e2ca2ba2f76b36bb7f134721f2ef16afc5f806b6

137e56a45e39f15f5ee0a3fcf6e1e6af2099

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KJELL LUNDGREN	Signed	17.05.2026 16:53	eID	Swedish BankID
kjell.r.lundgren@gmail.com	Authenticated	17.05.2026 16:52	Low	IP: 87.96.141.213

* 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