

# Årsredovisning 2024

Brf Gnejsgårdarna

717600-3338



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gnejsgårdarna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# 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 ökta 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-06-04. Stadgar registrerades 2020-12-03 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 fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Eriksberg 11:2       | 1961    | Uppsala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 3 680 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 891 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Eva Jonsson                 | Ordförande      |
| Johanna Gräns               | Sekreterare     |
| Lars Thune                  | Kassör          |
| Björn Andersson             | Adjungerad      |
| Åsa Urtel                   | Styrelseledamot |
| Emma Sofia Kristina Hedberg | Styrelseledamot |
| John Viktor Hage            | Suppleant       |
| Klas Martin Uppsten         | Suppleant       |
| Malin Pennlöv               | Suppleant       |

### Valberedning

Björn Andersson  
Bengt Hiller  
Peter Dalin

## Firmateckning

Två personer från styrelsen

## Revisorer

Niklas Feiff    Auktoriserad revisor    Feiff Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Montering av laddstolpar
- 2020 ● Stolp- och trappbelysning bytt
- 2019 ● Fasadbelysning
- 2018 ● Målning av husens tak
- 2015 ● Stamrenovering

## Planerade underhåll

- 2025 ● Eventuellt byte av lägenhetsdörrar  
OVK  
Översyn EI
- 2029 ● Energideklaration
- 2030 ● Röntga balkonger  
Kontroll infodring kanaler  
Tvättstugor
- 2035 ● Trapp och stolpbelysning
- 2040 ● Ny plåt tak  
Löpande underhåll fasad  
Fasadbelysning

## Avtal med leverantörer

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Nabo Ekonomisk förvaltning | Nabo   |
| TV, bredband, telefon      | Tele 2 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgiften för lägenheterna har höjts med 5% from 2025-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

### Övriga uppgifter

Då Kommunen avgiftsbelagt parkering på omkringliggande gator, vilket resulterat att icke behöriga bilar parkerat på föreningens gästparkering. Styrelsen har delat ut P-tillstånd som medlemmar kan dela ut till sina besökare.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 349 377  | 2 203 705  | 2 072 633  | 2 075 393  |
| Resultat efter fin. poster                         | 182 482    | 239 070    | -228 605   | 200 322    |
| Soliditet (%)                                      | neg        | neg        | neg        | neg        |
| Yttre fond                                         | 854 693    | 609 833    | 637 473    | 537 473    |
| Taxeringsvärde                                     | 81 620 000 | 81 620 000 | 81 620 000 | 64 354 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 604        | 576        | 548        | 548        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,5       | 96,1       | 96,7       | 96,4       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 2 394      | 2 455      | 2 516      | 2 496      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 264      | 2 322      | 2 380      | 2 360      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 72         | 85         | 34         | 74         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 28         | 18         | 18         | 18         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 120        | 109        | 106        | 105        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 52         | 40         | 39         | 40         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 200        | 168        | 162        | 162        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,24       | 2,59       | 2,28       | 2,30       |
| Räntekänslighet (%)                                | 3,96       | 4,27       | 4,59       | 4,55       |

**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 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.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 356 400           | -                                            | -                               | 356 400           |
| Fond, yttre underhåll | 609 833           | -                                            | 244 860                         | 854 693           |
| Balanserat resultat   | -7 752 433        | 239 070                                      | -244 860                        | -7 758 223        |
| Årets resultat        | 239 070           | -239 070                                     | 182 482                         | 182 482           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>-6 547 130</b> | <b>0</b>                                     | <b>182 482</b>                  | <b>-6 364 648</b> |

## Resultatdisposition

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |                   |
| Balanserat resultat                                       | -7 758 223        |
| Årets resultat                                            | 182 482           |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-7 575 740</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                   |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 244 860           |
| Balanseras i ny räkning                                   | -7 820 600        |
|                                                           | <b>-7 575 740</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 349 377         | 2 203 705         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 4 276             | -1                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 353 653</b>  | <b>2 203 704</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -1 271 996        | -1 108 705        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -150 881          | -141 137          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -364 200          | -388 777          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -96 924           | -90 786           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 884 001</b> | <b>-1 729 405</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>469 653</b>    | <b>474 300</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 2 067             | 1 464             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -289 237          | -236 694          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-287 170</b>   | <b>-235 230</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>182 482</b>    | <b>239 070</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>182 482</b>    | <b>239 070</b>    |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                  |                  |
| Byggnad och mark                              | 11  | 2 226 774        | 2 315 514        |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 71 658           | 79 842           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>2 298 431</b> | <b>2 395 355</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>2 298 431</b> | <b>2 395 355</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 19 347           | 27 822           |
| Övriga fordringar                             | 13  | 34 854           | 48 773           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 77 636           | 107 158          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>131 837</b>   | <b>183 753</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                |     | 650 811          | 514 158          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>650 811</b>   | <b>514 158</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>782 648</b>   | <b>697 911</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>3 081 079</b> | <b>3 093 267</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 356 400           | 356 400           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 854 693           | 609 833           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>1 211 093</b>  | <b>966 233</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -7 758 223        | -7 752 433        |
| Årets resultat                               |     | 182 482           | 239 070           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-7 575 740</b> | <b>-7 513 363</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>-6 364 648</b> | <b>-6 547 130</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                   |                   |
| Avsättningar                                 |     | 205 164           | 192 608           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>205 164</b>    | <b>192 608</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 4 608 750         | 8 808 750         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>4 608 750</b>  | <b>8 808 750</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 4 200 000         | 225 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 72 287            | 80 202            |
| Skatteskulder                                |     | 1 521             | 1 861             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 38 828            | 9 874             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 319 176           | 322 102           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>4 631 813</b>  | <b>639 039</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>3 081 079</b>  | <b>3 093 267</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>469 653</b>  | <b>474 300</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 96 924          | 90 786          |
|                                                                                 | <b>566 577</b>  | <b>565 086</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 2 067           | 1 464           |
| Erlagd ränta                                                                    | -289 299        | -237 461        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>279 344</b>  | <b>329 089</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 51 916          | -43 804         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 30 392          | 38 724          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>361 652</b>  | <b>324 009</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0               | -81 888         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>-81 888</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Amortering av lån                                                               | -225 000        | -225 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-225 000</b> | <b>-225 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>136 652</b>  | <b>17 121</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>514 158</b>  | <b>497 037</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>650 811</b>  | <b>514 158</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gnejsgårdarna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

|                          |      |
|--------------------------|------|
| Fastighetsförbättringar  | 2 %  |
| Maskiner och inventarier | 10 % |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 2 223 976        | 2 118 016        |
| Hysesintäkter, p-platser | 111 800          | 90 750           |
| Övriga intäkter          | 4 191            | -5 061           |
| El                       | 9 410            | 0                |
| <b>Summa</b>             | <b>2 349 377</b> | <b>2 203 705</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024         | 2023      |
|-------------------------|--------------|-----------|
| Öres- och kronutjämning | 1            | -1        |
| Erhållna skadestånd     | 4 275        | 0         |
| <b>Summa</b>            | <b>4 276</b> | <b>-1</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Besiktning och service | 9 911         | 0             |
| Trädgårdsarbete        | 12 588        | 7 822         |
| Snöskottning           | 38 625        | 38 750        |
| Övrigt                 | 0             | 2 533         |
| <b>Summa</b>           | <b>61 124</b> | <b>49 105</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer            | 13 149        | 10 326        |
| Tvättstuga              | 8 968         | 0             |
| Dörrar och lås/porttele | 4 275         | 0             |
| VA                      | 3 388         | 0             |
| El                      | 2 963         | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>32 743</b> | <b>10 326</b> |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 109 087        | 70 260         |
| Uppvärmning  | 467 624        | 425 586        |
| Vatten       | 201 718        | 156 870        |
| Sophämtning  | 76 410         | 87 277         |
| <b>Summa</b> | <b>854 839</b> | <b>739 993</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 92 676         | 85 702         |
| Bredband/Kabeltv       | 138 024        | 133 162        |
| Fastighetsskatt        | 92 590         | 90 417         |
| <b>Summa</b>           | <b>323 290</b> | <b>309 281</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 0              | 5 539          |
| Övriga förvaltningskostnader | 52 451         | 44 311         |
| Revisionsarvoden             | 24 250         | 19 875         |
| Ekonomisk förvaltning        | 74 180         | 71 412         |
| <b>Summa</b>                 | <b>150 881</b> | <b>141 137</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                                        | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden                        | 51 250         | 58 100         |
| Löner, arbetare                        | 234 397        | 230 112        |
| Förändring av semesterlöneskuld        | -7 015         | 0              |
| Övriga personalkostnader               | 456            | 12 222         |
| Sociala avgifter                       | 87 316         | 88 343         |
| Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld | -2 204         | 0              |
| <b>Summa</b>                           | <b>364 200</b> | <b>388 777</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 289 237        | 236 694        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>289 237</b> | <b>236 694</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 7 102 155         | 7 102 155         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>7 102 155</b>  | <b>7 102 155</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 786 641        | -4 697 901        |
| Årets avskrivning                             | -88 740           | -88 740           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 875 381</b> | <b>-4 786 641</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>2 226 774</b>  | <b>2 315 514</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>461 300</i>    | <i>461 300</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 41 165 000        | 41 165 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 40 455 000        | 40 455 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>81 620 000</b> | <b>81 620 000</b> |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 375 473         | 293 585         |
| Inköp                                 | 0               | 81 888          |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>375 473</b>  | <b>375 473</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -295 631        | -293 585        |
| Avskrivningar                         | -8 184          | -2 046          |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-303 815</b> | <b>-295 631</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>71 658</b>   | <b>79 842</b>   |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto       | 34 854        | 27 773        |
| Övriga fordringar | 0             | 21 000        |
| <b>Summa</b>      | <b>34 854</b> | <b>48 773</b> |



## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 42 741        | 57 285         |
| Försäkringspremier                                  | 15 658        | 14 386         |
| Vatten                                              | 0             | 16 942         |
| Förvaltning                                         | 19 237        | 18 545         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>77 636</b> | <b>107 158</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2026-06-17               | 1,13 %                  | 830 000             | 850 000             |
| Swedbank              | 2025-09-25               | 2,56 %                  | 4 075 000           | 4 175 000           |
| Swedbank              | 2028-09-25               | 4,38 %                  | 3 903 750           | 4 008 750           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>8 808 750</b>    | <b>9 033 750</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 4 200 000           | 225 000             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 683 750 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 208            | 0              |
| El                                                  | 10 416         | 14 256         |
| Uppvärmning                                         | 63 329         | 64 059         |
| Upplupna semesterlöner                              | 15 869         | 22 884         |
| Sociala avgifter                                    | 4 986          | 7 190          |
| Utgiftsräntor                                       | 2 372          | 2 434          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 221 996        | 211 279        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>319 176</b> | <b>322 102</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 9 965 000  | 9 965 000  |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen förslår medlemmarna att föreningen skall investera i nya branddörrar.

Avgiften för lägenheterna har höjts med 5% from 2025-01-01.

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Emma Sofia Kristina Hedberg  
Styrelseledamot

---

Eva Jonsson  
Ordförande

---

Johanna Gräns  
Sekreterare

---

Lars Thune  
Kassör

---

Åsa Urtel  
Styrelseledamot

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

---

Niklas Feiff, Feiff Revision AB  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 08:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.04.2025 10:09

DOCUMENT ID:

SJ7TaD23JlX

ENVELOPE ID:

HypTPn2kel-SJ7TaD23JlX

DOCUMENT NAME:

Brf Gnejsgårdarna, 717600-3338 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. Johanna Gräns<br>johanna.grans@vicorepharma.com          |  Signed<br>Authenticated   | 28.04.2025 10:19<br>28.04.2025 10:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.252.73.125 |
| 2. Emma Sofia Kristina Hedberg<br>sofia.hedberg99@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 13:29<br>28.04.2025 13:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.79.170.120 |
| 3. Eva Gunilla Jonsson<br>jakita.jonsson@gmail.com          |  Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 16:32<br>28.04.2025 16:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.173.54 |
| 4. ÅSA KATARINA URTEL<br>asa.urtel@gmail.com                |  Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 21:02<br>29.04.2025 20:52 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.252.67.213 |
| 5. Lars Thune<br>larsthune1@gmail.com                       |  Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 12:15<br>02.05.2025 12:11 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.252.72.52  |
| 6. NIKLAS FEIFF<br>niklas.feiff@feiff.se                    |  Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 08:22<br>06.05.2025 08:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.224.52.249 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

## Till föreningsstämman i Brf Gnejsgårdarna

Org.nr 717600-3338

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gnejsgårdarna för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

### *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.

### *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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 revisions sed 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gnejsgårdarna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

### *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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 08:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.04.2025 10:09

DOCUMENT ID:

rk-p6vh31xe

ENVELOPE ID:

Hy2Tvh2yxl-rk-p6vh31xe

DOCUMENT NAME:

Brf Gnejsgårdarna revisionsberättelse 2024-12-31.pdf  
3 pages

## Activity log

| RECIPIENT             | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. NIKLAS FEIFF       |  Signed | 06.05.2025 08:21 | eID    | Swedish BankID    |
| niklas.feiff@feiff.se | Authenticated                                                                            | 06.05.2025 08:21 | Low    | IP: 85.224.52.249 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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