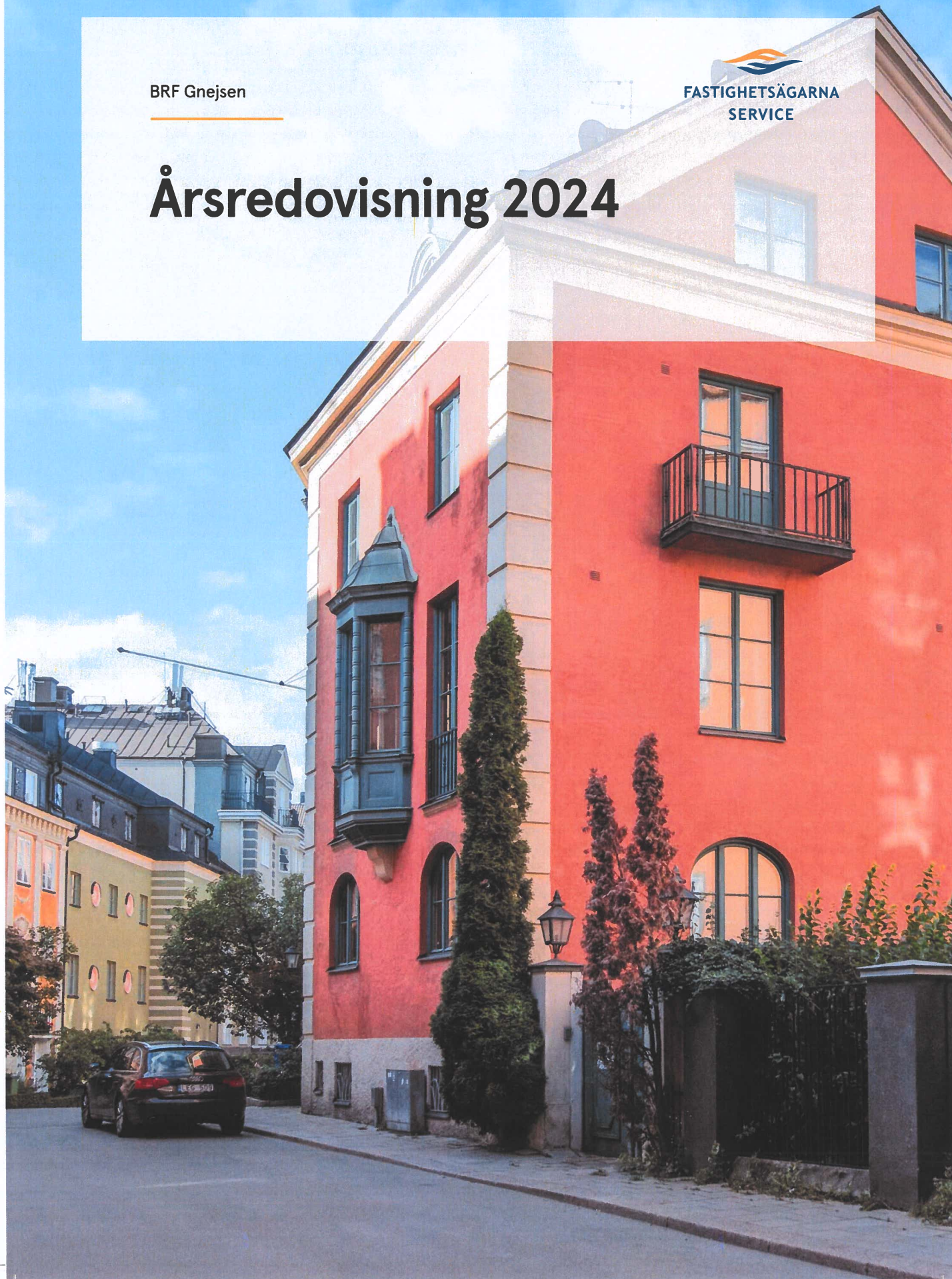


BRF Gnejsen


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning – så tolkar du den

Bostadsrättsföreningen ska varje år upprätta en årsredovisning, bestående av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om fastigheten, utförda och planerade underhållsarbeten, medlems-förändringar etc. Styrelsen lämnar även förslag till resultatdisposition, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna, uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

- Intäkterna består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- Kostnaderna i en bostadsrättsförening består till största delen av underhåll, reparationer och driftskostnader som t.ex. el, vatten och fastighetsskötsel.
- Avskrivningar är kostnader som motsvarar värdeminskningar på t.ex. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- Ränteintäkter och räntekostnader visar årets intäkter på likvida medel och kostnader för föreningens lån. Under Noter anges även bindningstider och räntesatser.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen. Här kan även utläsas hur föreningen har finansierat sina tillgångar, genom upplåning – skulder – eller med eget kapital.

- *Tillgångarna* delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har betalats per bokslutsdagen.

- *Eget kapital* fördelas i bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.

Avsättningar innebär en reservering av medel för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

Fritt eget kapital utgörs av föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster.

- *Skulder* delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder är lån med löptider som överstiger ett år, exempelvis föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder måste betalas inom ett år. Det gäller exempelvis upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna är till för att förklara och utveckla posterna i resultat- och balansräkningen och därmed ge en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är t.ex. nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och -kostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Panter och ansvarsförbindelser

- Ställda panter avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- Ansvarsförbindelser kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: tisdag den 10 juni 2025, kl 19:00

Lokal: Husets foajé, Kristinehovsgatan 5, Stockholm

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

GNEJSEN

STOCKHOLM
KRISTINEHOVSGATAN 5

Dagordning

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordning
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, samt revisor/ ev suppleant
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor samt eventuell revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Val av arbetsgrupper
19. Information om tomträttsavgäldens ökning under kommande tioårsperiod
20. Avslutande

Efter stämman bjuds deltagarna på lättare förtäring i husets foajé
Välkomna!

Stockholm den 21 maj 2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gnejsen

Årsredovisning för

Brf Gnejsen

716405-7361

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Noter till resultaträkning	10-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Gnejsen (716405-7361) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-07-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-10. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Gnejsen 4 i Stockholms kommun, med adresserna Kristinehovsgatan 5 A-B. Gnejsen 4 byggdes år 1941.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2025-12-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2064-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
69	Lägenheter, bostadsrätt	2 785
4	Lokaler, hyresrätt	98
6	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-22. På stämman deltog 17 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Gunilla Thunberg	Ordförande
Erik Filip Tysk	Kassör
Marius Christiansson	Ledamot
Bengt Jansson Wästborn	Ledamot
Karl-Åke Sjöberg	Ledamot
Abhinav Singh	Suppleant
Sara Sundin	Suppleant
Vanja Landin	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen, Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer KB.

Valberedningen har utgjorts av Louise Waerner (smk) och Agneta Dahlén.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Avfallshanteringen uppgraderad efter myndighetskrav. Sopnedkast /-karuseller avskaffade. Sortering av matavfall införd
2024	Förbättrat skydd mot snöras monterat längs hela fastighetens tak
2023	Nytt aggregat för avgasning samt backventil installerade i värmesystemet
2022	Båda mobiltelefonmasterna på taket, Telia resp Net4Mobility, uppgraderades till 5G-nätet
2022	Installation av ny bredare gångramp på husets framsida
2021	Avtal med ny leverantör av bredband, Stockholms Stadsnät AB. Samtliga hushåll anslutna, kostnaden ingår i lgh-avgiften
2021	Nyttillverkad ekport monterad på fastighetens framsida
2020	Spolning av samtliga avloppsstammar, samt filmning av utvalt antal stammar
2019	Renovering balkonger/fasad. Rivning och nygjutning av samtliga balkonger, skador på murfogar åtgärdade
2018	Nya ventiler monterade på centrala värmeledningar
2017	Renovering av ventilation. Byte av frånluftsdon i samtliga lgh och lokaler
2015	Total renovering av tvättstuga. Kakling av golv och väggar, ny maskinpark, utökad kapacitet för tvätt och torkning
2013	Installation av ny fjärrvärmecentral
2012	Nydragning av tappvatten. Nya stammar och ledningar till lgh och lokaler installerade
2012	Nya ventilationsfläktar installerade på fastighetens tak. Samtliga ventilationskanaler rensade och kontrollerade
2009	Nytt yttertak lagt på fastigheten
2008	Samtliga avloppsstammar i badrum renoverade genom relining
2006	Samtliga avloppsstammar i kök renoverade genom relining
2006	Fastighetens båda hissar totalrenoverade

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Byte till nytt passersystem

Årsavgifter

Årsavgifterna kommer att höjas med 6% från och med den 1 juli 2025.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 92 st. Under året har 4 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 90 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Driftoptimering, besiktning UC	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avfallshanteringen uppgraderad efter myndighetskrav. Sopnedkast / -karuseller avskaffade. Sortering av matavfall införd.

Förbättrat skydd mot snöras monterat längs hela fastighetens tak

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har beslut tagits om höjning av årsavgifterna, dessa kommer att höjas med 6% per den 1 juli 2025.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 781	2 695	2 522	2 544
Resultat efter fin. poster (tkr)	-253	5	158	152
Soliditet (%)	62	64	57	56
Årsavgifter kr/kvm	850	816		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 095	2 105		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	2 155	2 177		
Räntekänslighet %	3	3		
Energikostnad kr/kvm	344	275		
Sparande per kvm	65	151		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	84		

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	105 000	17 103 304	1 061 196	-6 424 833	5 425	11 850 092
Förändring av fond för yttre underhåll			378 000	-378 000		
Balanseras i ny räkning				5 425	-5 425	
Årets resultat					-252 867	-252 866
Belopp vid årets utgång	105 000	17 103 304	1 439 196	-6 797 408	-252 867	11 597 226

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-6 797 408
Årets resultat	<u>-252 866</u>
Totalt	-7 050 274

Avsättning till yttre fond	380 000
Uttag ur yttre fond	-97 934
Balanseras i ny räkning	<u>-7 332 340</u>
Summa	-7 050 274

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 781 283	2 694 848
Övriga rörelseintäkter		-	15 665
Summa rörelseintäkter		2 781 283	2 710 513
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 190 133	-1 912 009
Övriga externa kostnader	4	-47 525	-63 565
Personalkostnader och arvoden	5	-115 895	-116 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428 652	-428 652
Summa rörelsekostnader		-2 782 205	-2 520 484
Rörelseresultat		-922	190 029
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 583	19 664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 528	-204 268
Summa finansiella poster		-251 945	-184 604
Resultat efter finansiella poster		-252 867	5 425
Resultat före skatt		-252 867	5 425
Årets resultat		-252 867	5 425

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 747 043	17 175 695
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		16 747 043	17 175 695
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		16 750 543	17 179 195
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-2 164	-4 222
Övriga fordringar		138 153	131 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 649	-
Summa kortfristiga fordringar		304 638	127 412
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 527 500	1 315 432
Summa kassa och bank		1 527 500	1 315 432
Summa omsättningstillgångar		1 832 138	1 442 844
SUMMA TILLGÅNGAR		18 582 681	18 622 039

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 208 304	17 208 304
Fond för yttre underhåll		1 439 196	1 061 196
Summa bundet eget kapital		18 647 500	18 269 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 797 408	-6 424 833
Årets resultat		-252 867	5 425
Summa fritt eget kapital		-7 050 275	-6 419 408
Summa eget kapital		11 597 225	11 850 092
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	6 001 199	6 064 071
Leverantörsskulder		192 427	129 327
Skatteskulder		261 651	265 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		530 179	313 188
Summa kortfristiga skulder		6 985 456	6 771 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 582 681	18 622 039

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-922	190 029
Avskrivningar	428 652	428 652
Erlagd ränta och ränteintäkter	-251 945	-184 604
	<u>175 785</u>	<u>434 077</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	175 785	434 077
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-2 058	-35 384
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-175 169	-60 331
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	63 100	43 469
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>213 281</u>	<u>20 590</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	274 939	402 421
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-62 872	-2 352 679
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-62 872	-2 352 679
Årets kassaflöde	212 067	-1 950 258
Likvida medel vid årets början	1 315 433	3 265 691
Likvida medel vid årets slut	1 527 500	1 315 433

I likvida medel ingår transaktionskonto hos förvaltare

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprincipen gällande periodisering har detta år förändrats då förenklingsregeln inte längre tillämpas. Detta gör att det är svårigheter att jämföra kostnaderna mellan åren. Detta kommer att rättas till, till nästa år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 366 064	2 272 092
Hyror	360 685	343 921
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 704	14 126
Övriga intäkter	49 830	64 709
Summa	2 781 283	2 694 848

I föreningens årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	-	28 329
Städning	75 804	69 341
Tillsyn, besiktning, kontroller	160 174	3 413
Sotning	-	29 413
Reparationer	229 093	167 935
Underhåll	97 934	5 194
El	87 337	80 878
Uppvärmning	756 654	603 424
Vatten	140 804	107 491
Sophämtning	101 236	76 127
Försäkringspremie	5 693	65 259
Tomträttsavgäld	243 750	325 000
Fastighetsavgift bostäder	101 101	135 890
Fastighetsskatt lokaler	24 660	
Övriga fastighetskostnader	42 258	20 915
Kabel-tv/Bredband/IT	28 910	49 560
Förvaltningsarvode ekonomi	72 000	129 922
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	14 488	
Panter och överlåtelser	8 237	13 918
Summa	2 190 133	1 912 009

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefon och datakommunikation	14 098	1 636
Besiktnings- och utredningskostnader	-	33 699
Revisionarvode	23 750	22 500
Övriga externa kostnader	9 677	5 730
Summa	47 525	63 565

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	99 000	99 000
Sociala kostnader	16 895	17 258
Summa	115 895	116 258

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	24 741 399	24 741 399
	24 741 399	24 741 399
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 565 704	-7 137 052
-Årets avskrivning enligt plan	-428 652	-428 652
	-7 994 356	-7 565 704
Redovisat värde vid årets slut	16 747 043	17 175 695
 Taxeringsvärde		
Byggnader	37 400 000	37 400 000
Mark	88 066 000	88 066 000
	125 466 000	125 466 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 625	19 625
	19 625	19 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-19 625	-19 625
	-19 625	-19 625
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31
Handelsbanken	2025-03-13	3,047%	1 078 049
Handelsbanken	2025-05-27	3,112%	975 150
Handelsbanken	2025-07-03	3,656%	1 000 000
Handelsbanken	2025-12-30	3,052%	2 948 000
			6 001 199
Varav Långfristig del			
Varav Kortfristig del			6 001 199
			6 001 199

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 600 000	8 600 000
Summa ställda säkerheter	8 600 000	8 600 000

Not 10 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Ort och datum

Gunilla Thunberg
Ordförande

Marius Marcus Christiansson
Styrelseledamot

Erik Filip Tysk
Styrelseledamot

Karl Åke Sjöberg
Styrelseledamot

Bent Jansson Wästborn
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025

Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gnejsen
Org.nr. 716405-7361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gnejsen för år 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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 Gnejsen för år 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

