



Lundsgatan
34-37



OSKA
en fästing

Årsredovisning för

Brf Gnejsen

716405-7361

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Gnejsen (716405-7361) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

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 2035-12-31. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2064-01-01.

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, omfattande adresserna Kristinehovsgatan 5 A-B / Kristinehovsgatan 5-9 / Lundagatan 56.

Gnejsen 4 byggdes år 1941.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2035-12-31.

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	96
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 2025-06-10. På stämman deltog 18 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-11-19. 25 medlemmar deltog. Fler än 1/10 av medlemmarna hade skrivit på begäran för en extrastämma för att besluta i två frågor.

Följande frågor besvarades

1. Skall trädet på parkeringen tas ner för att inte orsaka skada på parkerade bilar?

Stämman beslutade att trädet får vara kvar med 8 ja-röster och 17 nej-röster

2. Skall tidningsinsamlingen i huset tas bort?

Stämman beslutade att tidningsinsamlingen skall tas bort med 18 ja-röster och 5 nej-röster

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Tysk Erik Filip	Ordförande
Jansson Wästborn Bengt	Sekreterare
Sjöberg Karl Åke	Ledamot
Singh Abhinav	Ledamot
Waerner Louise Maria Birgitta	Ledamot
Landin Vanja Marianne	Suppleant
Gasinska Singh Karolina	Suppleant
Jacob Janssen	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Sjöberg Karl Åke, Jansson Wästborn Bengt, Tysk Erik Filip, Singh Abhinav och Waerner Louise Maria Birgitta.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Lehtipalo Mats.

Valberedningen har utgjorts av Marius Christiansson(sammankallande) och Eskil Granström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	OVK avslutad. Trappa mot Lundagatan reparerad.
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

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 92 st. Under året har 9 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 94 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trappa mot Lundagatan har renoverats.
Sotning och brandskyddskontroll för husets öppna spisar.
Inventering av stammarna.
Anticimex har satt in resurser mot råttor.
Byte av digitalt kodlås samt portkod.
OVK som startades 2024 avslutades.
Amortering på 855470 kr

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 892	2 781	2 695	2 522
Resultat efter fin. poster (tkr)	194	-253	5	158
Soliditet (%)	66	62,4	64	57
Årsavgifter kr/kvm	878	850	816	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	1 775	2095	2 105	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	1 825	2155	2 177	
Räntekänslighet %	2	3	3	
Energikostnad kr/kvm	311	344	275	
Sparande per kvm	233	65	151	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	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	1 439 196	-6 797 408	-252 867	11 597 226
<i>Resultatdisposition enl förensstäma</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			282 066	-282 066		
Balansera i ny räkning				-252 866	252 867	
Årets resultat					194 346	194 345
Belopp vid årets utgång	105 000	17 103 304	1 721 262	-7 332 340	194 346	11 791 571

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 332 340
Årets resultat	<u>194 345</u>
Totalt	-7 137 995
Avsättning till yttre fond	380 000
Uttag ur yttre fond	-44 150
Balanseras i ny räkning	<u>-7 473 845</u>
Summa	-7 137 995

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 891 509	2 781 283
Summa rörelseintäkter		2 891 509	2 781 283
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 890 200	-2 190 133
Övriga externa kostnader	4	-124 447	-47 525
Personalkostnader och arvoden	5	-117 168	-115 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428 652	-428 652
Summa rörelsekostnader		-2 560 467	-2 782 205
Rörelseresultat		331 042	-922
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 519	7 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 215	-259 528
Summa finansiella poster		-136 696	-251 945
Resultat efter finansiella poster		194 346	-252 867
Resultat före skatt		194 346	-252 867
Årets resultat		194 346	-252 867

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 318 391	16 747 043
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		16 318 391	16 747 043
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		16 321 891	16 750 543
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	-2 164
Övriga fordringar		137 318	138 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212 054	168 649
Summa kortfristiga fordringar		349 372	304 638
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 208 070	1 527 500
Summa kassa och bank		1 208 070	1 527 500
Summa omsättningstillgångar		1 557 442	1 832 138
SUMMA TILLGÅNGAR		17 879 333	18 582 681

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 208 304	17 208 304
Fond för yttre underhåll		1 721 262	1 439 196
Summa bundet eget kapital		18 929 566	18 647 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 332 340	-6 797 408
Årets resultat		194 346	-252 867
Summa fritt eget kapital		-7 137 994	-7 050 275
Summa eget kapital		11 791 572	11 597 225
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	5 082 857	6 001 199
Leverantörsskulder		117 063	192 427
Skatteskulder		272 362	261 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		615 479	530 179
Summa kortfristiga skulder		6 087 761	6 985 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 879 333	18 582 681

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	331 042	-922
Avskrivningar	428 652	428 652
Erlagd ränta och ränteintäkter	-136 696	-251 945
	<u>622 998</u>	<u>175 785</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	622 998	175 785
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-2 164	-2 058
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-42 569	-175 169
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-75 364	63 100
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	96 012	213 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	598 913	274 939
Investeringsverksamheten	<u> </u>	<u> </u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-918 342	-62 872
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-918 342	-62 872
Årets kassaflöde	<u>-319 429</u>	<u>212 067</u>
Likvida medel vid årets början	<u>1 527 499</u>	<u>1 315 432</u>
Likvida medel vid årets slut	1 208 070	1 527 499

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 periodiseringar 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

	2025	2024
Årsavgifter	2 445 482	2 366 064
Hyror	399 256	360 685
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 215	4 704
Övriga intäkter	36 556	49 830
Summa	2 891 509	2 781 283

I föreningens årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Städning	114 970	75 804
Tillsyn, besiktning, kontroller	59 996	160 174
Reparationer	31 408	229 093
Underhåll	44 150	97 934
El	84 633	87 337
Uppvärmning	669 761	756 654
Vatten	136 903	140 804
Sophämtning	43 697	101 236
Försäkringspremie	68 476	5 693
Tomträttsavgäld	325 000	243 750
Fastighetsavgift bostäder	108 612	101 101
Fastighetsskatt lokaler	26 620	24 660
Övriga fastighetskostnader	31 600	42 258
Kabel-tv/Bredband/IT	57 820	28 910
Förvaltningsarvode ekonomi	74 106	72 000
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	688	14 488
Panter och överlåtelser	11 760	8 237
Summa	1 890 200	2 190 133

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefon och datakommunikation	1 616	14 098
Besiktning- och utredningskostnader	81 250	
Revisionarvode	25 000	23 750
Övriga externa kostnader	16 581	9 677
Summa	124 447	47 525

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	99 000	99 000
Sociala kostnader	18 168	16 895
Summa	117 168	115 895

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

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	<u>24 741 399</u>	<u>24 741 399</u>
	24 741 399	24 741 399
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 994 356	-7 565 704
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-428 652</u>	<u>-428 652</u>
	-8 423 008	-7 994 356
Redovisat värde vid årets slut	<u>16 318 391</u>	<u>16 747 043</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	44 596 000	37 400 000
Mark	<u>81 066 000</u>	<u>88 066 000</u>
	125 662 000	125 466 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

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

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2025-12-31</i>
Handelsbanken	2026-03-13	2,390%	1 067 077
Handelsbanken	2026-05-27	2,442%	965 250
Handelsbanken	2026-07-03	2,476%	1 000 000
Handelsbanken	2026-12-30	2,354%	<u>2 050 530</u>
			5 082 857
Varav Långfristig del			
Varav Kortfristig del			<u>5 082 857</u>
			5 082 857

Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>8 600 000</u>	<u>8 600 000</u>
Summa ställda säkerheter	8 600 000	8 600 000

Not 10 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Åresredovisningen fastställdes den 2026-04-20 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Filip Tysk
Ordförande

Louise Waerner
Styrelseledamot

Abhinav Singh
Styrelseledamot

Karl Åke Sjöberg
Styrelseledamot

Bengt Jansson Wästborn
Styrelseledamot

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

Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Extern revisor



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.