



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gnejsen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gnejsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Pierre le Grevés	Ordförande
Oscar Martin Arnfelt	Ledamot
Martin Ericson	Ledamot
Monica Gustafsson	Ledamot
Gert Helge Törnros	Ledamot

Anna Maria Josefin Ericson	Suppleant
Hans Gustaf Länström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kjell Lundgren	Ordinarie Intern
Jessica Alice Margareta Hägg	Suppleant Intern

Valberedning

Jesper Sterner Bexelius
Birgitta El Mekkaoui

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eriksberg 11:3	1961	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

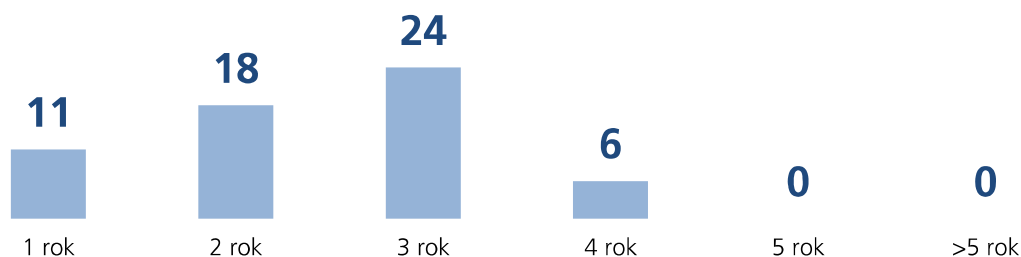
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 681 m², varav 3 542 m² utgör boyta och 139 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Bastu
Två tvättstugor
Hobbyrum

Kommentar

Hyrs av medlemmar
Bokas av medlemmar
Bokas av medlemmar
Tillgänglig för medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avgasare och nya expansionskärl i pannrum	2020	Utbyte av dåligt fungerande expansionskärl till värmesystemet plus montering av avluftare med magnetfilter till värmesystemet för radiatorerna
Tilläggsisolering av vindar	2020	
Nya trädgårdsmöbler	2020	Två nya trädgårdsmöbelsgrupper
Rensning av ventilationskanaler	2020	
Sanering och återställande av eldhärjad lägenhet i hus 14	2020	
Radonmätning	2020	Radonmätning påbörjad i en lägenhet per plan och trappuppgång
OVK	2020	Obligatorisk ventilationskontroll
Boendepraktika	2019	Uppdatering
Fönsterbyte	2019	Byte av resterande, ej tidigare bytta fönster
Stensättning av uteplatser på gården	2019 - 2020	Svart skiffer lagd på f.d. gräsyta
Stuprör	2019	Nya stuprör
Trädbeskärning	2019 - 2020	Försiktig beskärning av fruktträd
Gemensam elutrustning	2018	Besiktning och underhållsplan för ledningar och utrustning för den gemensamma elen
Luftavfuktare	2018	Ny luftavfuktare till torkrum i hus 12
Ny underhållsplan	2018 - 2019	Underhållsplan för åren 2019–2048
Stadgar	2018	Nya stadgar för brf Gnejsen registrerade hos Bolagsverket
Tvättmaskin Electrolux 7,5 kg	2017	Byte i hus 12
Kodlås entrédörrar	2017	Kodlås installerat till entrédörrarna
Utomhusbelysning	2016 - 2017	Byte av armaturer och utökad belysning på innergården
Trapphus och källargångsbelysning	2016	Byte till armaturer med rörelsesensorer
Uthyrningslokalen och bastun	2016	Uppfräschning av inredning
Balkongdörrar	2014	Byte
Balkonger	2014	Besiktning
OVK	2014	Obligatorisk ventilationskontroll
Radonsanering	2013 - 2014	Radonsug i hus 14
Torktumlare Wascator 7 kg	2012	Byte i hus 12
Trapphus	2012	Målning av väggar, tak och räcken. Nya postboxar och tidningshållare
Entrédörrar	2012	Slipade och lackade
Tvättmaskin Wascator 5kg	2012	Byte
Lägenhet och källardörrar	2012	Säkerhetsdörrar

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskin Wascator 5kg	2011	Byte
Torktumlare Wascator 7 kg	2011	Byte i hus 14
Asfaltytor	2011	Uppbrytning, grundläggning och omläggning av asfaltytor
Radon	2010 - 2012	Mätning
Mellanväggen (hus 10 o 12)	2009	Målning
Skyddsrum	2009	Renovering
Garagedörrar	2009	Målning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Gemensam elutrustning	2022	Byte av servicecentral och serviceledning till fastighet, byte av elstigarledningar till lägenhet (större underhåll)
Garageportar	2023	Byte
Entréportar	2023	Slipning/lackning
Källargångar och cykelrum	2022	Målning
Träfasad mellan hus 10 och 12	2022	Målning, ev tilläggsisolering och ny panel
Balkongplatta	2023	Målning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	PD förvaltning
Bredband	Bredband2
Pappersåtervinning	Returpapperscentralen
Plast och metallsopor	Ragn-Sells
Komposterbara och brännbara sopor	Uppsala Vatten
TV, bredband	Tele2

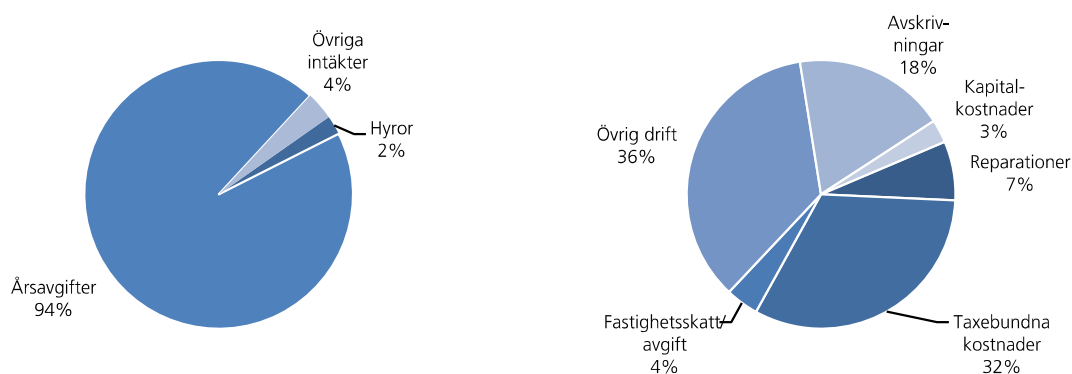
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-03-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	823 837	1 075 149
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 420 393	3 399 977
Finansiella intäkter	224	73
Minskning kortfristiga fordringar	9 039	0
Ökning av kortfristiga skulder	77 554	0
	2 507 211	3 400 050
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 759 866	3 486 139
Finansiella kostnader	62 048	64 320
Ökning av kortfristiga fordringar	0	27 393
Minskning av långfristiga skulder	71 276	71 276
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 233
	1 893 190	3 651 361
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 437 858	823 837
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	614 021	-251 311

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	644	637	617	614
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 621	1 642	1 662	1 682
Elkostnad/m ² totalyta	22	24	25	23
Värmekostnad/m ² totalyta	113	111	121	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	37	29	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	17	18	18
Soliditet (%)	30	28	33	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	189	-560	-2 186	382
Nettoomsättning (tkr)	2 420	2 394	2 327	2 311

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 542 m² bostäder och 139 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	349 900	0	0	349 900
Fond för yttre underhåll	2 624 447	184 200	-590 053	3 030 300
S:a bundet eget kapital	2 974 347	184 200	-590 053	3 380 200
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-534 319	-184 200	30 331	-380 450
Årets resultat	189 391	189 391	559 722	-559 722
S:a ansamlad förlust	-344 928	5 191	590 053	-940 172
S:a eget kapital	2 629 419	189 391	0	2 440 028

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	189 391
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-350 119
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 200
summa balanserat resultat	-344 928

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-344 928
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 420 290	2 394 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103	1 005 735
Summa rörelseintäkter		2 420 393	3 399 977

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 283 290	-3 001 417
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 269	-212 603
Personalkostnader	Not 6	-256 306	-272 120
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-409 312	-409 312
Summa rörelsekostnader		-2 169 178	-3 895 452

RÖRELSERESULTAT

251 215 **-495 475**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		224	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 048	-64 320
Summa finansiella poster		-61 824	-64 247

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

189 391 **-559 722**

ÅRETS RESULTAT

189 391 **-559 722**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	7 243 748	7 653 060
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 243 748	7 653 060
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 247 248	7 656 560
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	27 306
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 511 096	881 296
Summa kortfristiga fordringar		1 511 096	908 602
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 459	972
Summa kassa och bank		3 459	972
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 514 555	909 573
SUMMA TILLGÅNGAR		8 761 802	8 566 133

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		349 900	349 900
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 624 447	3 030 300
Summa bundet eget kapital		2 974 347	3 380 200
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-534 319	-380 450
Årets resultat		189 391	-559 722
Summa ansamlad förlust		-344 928	-940 172
SUMMA EGET KAPITAL		2 629 419	2 440 028
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 198 319	3 973 059
Summa långfristiga skulder		4 198 319	3 973 059
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 544 740	1 841 276
Leverantörsskulder		157 790	55 018
Skatteskulder		9 092	15 166
Övriga skulder		8 376	10 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	214 067	231 054
Summa kortfristiga skulder		1 934 065	2 153 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 761 802	8 566 133

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	78 år	78 år
Fastighetsförbättringar	35 år	35 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	34 år	34 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 282 689	2 255 345
Hyror parkering	25 989	26 557
Hyror garage	29 762	29 399
Bredbandsintäkter	78 545	78 644
Gemensamhetslokal	3 300	4 300
Öresutjämning	5	-3
	2 420 290	2 394 242

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	1 006 162
Övriga intäkter	103	-427
	103	1 005 735

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	16 243
	Snöröjning/sandning	31 516	5 213
	Städning enligt beställning	15 588	3 338
	OVK Obl. Ventilationskontroll	36 125	0
	Myndighetstillsyn	22 286	0
	Gård	447	11 440
	Förbrukningsmateriel	3 468	9 955
	Brandskydd	2 326	19 504
	Fordon	597	0
		112 353	65 693
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	8 750	0
	Tvättstuga	12 494	19 055
	Lås	8 557	428
	VVS	10 047	20 575
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 659
	Ventilation	24 701	0
	Elinstallationer	0	5 211
	Bredband	2 734	0
	Mark/gård/utemiljö	8 523	0
	Garage/parkering	5 979	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 312 307
	Vattenskada	75 761	0
		157 546	1 368 235
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	278 850
	Värmeanläggning	0	55 630
	Fönster	0	113 273
	Mark/gård/utemiljö	0	142 300
		0	590 053
	Taxebundna kostnader		
	El	81 796	86 699
	Värme	417 431	408 922
	Vatten	150 347	137 258
	Sophämtning/renhållning	66 837	57 187
	Grovsopor	4 665	7 948
		721 075	698 015
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 524	41 908
	Kabel-TV	72 952	71 707
	Bredband	74 760	77 495
		202 236	191 110
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 081	88 311
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 283 290	3 001 417

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 688	1 837
	Tele- och datakommunikation	0	200
	Juridiska åtgärder	99 051	37 688
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Föreningskostnader	3 513	4 919
	Styrelseomkostnader	4 031	639
	Fritids- och trivselkostnader	897	1 545
	Förvaltningsarvode	84 724	82 912
	Administration	4 579	5 302
	Korttidsinventarier	1 634	27 261
	Konsultarvode	10 973	43 730
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 180	6 120
		220 269	212 603

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft 2 anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 626	63 299
	Löner	153 822	153 010
	Kostnadsersättningar	1 002	1 501
	Sociala kostnader	55 857	54 310
		256 306	272 120

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	40 461	40 461
	Förbättringar	368 852	368 852
		409 312	409 312

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 360 400	16 360 400
	Utgående anskaffningsvärde	16 360 400	16 360 400
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 707 340	-8 298 028
	Årets avskrivningar enligt plan	-409 312	-409 312
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 116 652	-8 707 340
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 243 748	7 653 060
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 117 000	32 117 000
	Taxeringsvärde mark	29 283 000	29 283 000
		61 400 000	61 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 000 000	61 000 000
	Lokaler	400 000	400 000
		61 400 000	61 400 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 750	28 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	28 750	28 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 750	-28 750
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 750	-28 750
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	586 596	586 596
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	586 596	586 596
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-586 596	-586 596
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-586 596	-586 596
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	53 329	52 207
	Klientmedel hos SBC	704 252	822 866
	Fordringar	0	6 223
	Fordringar kreditfakturor	23 368	0
	Räntekonto hos SBC	730 147	0
		1 511 096	881 296
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 030 300	5 424 879
	Reservering enligt stadgar	184 200	184 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-590 053	-2 578 779
	Vid årets slut	2 624 447	3 030 300

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,100 %	1 450 188	1 474 188	2022-03-30
Handelsbanken	1,100 %	2 522 871	2 550 147	2023-03-30
Handelsbanken	0,990 %	1 770 000	1 790 000	2024-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 743 059	5 814 335	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 544 740	-1 841 276	
		4 198 319	3 973 059	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 386 679 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	12 441 000	12 441 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Löner	0	3 200
Arvoden	4 420	8 666
Sociala avgifter	1 389	3 679
Ränta	11 599	12 155
Avgifter och hyror	185 691	197 582
Upplupen semesterlön	0	5 772
Konsultarvode	7 500	0
Revisorsarvode	3 468	0
	214 067	231 054

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Spolning av avloppsstammar i februari.

Planerat underhåll av elcentraler och elstigare (utbyte).

Planerade måleriarbeten i källarutrymmen.

Planerat underhåll och ev. tilläggsisolering av träfasaden mellan hus 10 och 12.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2022

Pierre le Grevés
Ordförande

Oscar Martin Arnfelt
Ledamot

Martin Ericson
Ledamot

Monica Gustafsson
Ledamot

Gert Helge Törnros
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Kjell Lundgren
Intern revisor

Revisionsberättelse för Brf Gnejsen 2021

Organisationsnummer: 717600-3411

Undertecknad, av Brf. Gnejsens medlemmar utsedd att granska föreningens räkenskaper och dess styrelses förvaltning under räkenskapsåret 2021, kan efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse:

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

Revisor tillstyrker:

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

Uppsala den 30 maj 2022


Kjell Lundgren

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 302 000	2 282 689	2 283 000
Hyror parkering	26 000	25 989	25 000
Hyror garage	29 000	29 762	29 000
Bredbandsintäkter	79 000	78 545	78 000
Gemensamhetslokal	0	3 300	0
Öresutjämning	0	5	0
Övriga intäkter	0	103	0
	2 436 000	2 420 393	2 415 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-25 000	-31 516	-25 000
Städning enligt beställning	-3 000	-15 588	-6 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-36 125	-74 000
Myndighetstillsyn	0	-22 286	0
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Gård	-8 000	-447	-5 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-3 468	-7 000
Brandskydd	-4 000	-2 326	-5 000
Fordon	0	-597	0
	-49 000	-112 353	-123 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-25 000
Gemensamma utrymmen	0	-8 750	0
Tvättstuga	0	-12 494	0
Lås	0	-8 557	0
VVS	0	-10 047	0
Ventilation	0	-24 701	0
Elinstallationer	0	0	-1 000 000
Bredband	0	-2 734	0
Mark/gård/utemiljö	0	-8 523	0
Garage/parkering	0	-5 979	0
Vattenskada	-90 000	-75 761	0
	-90 000	-157 546	-1 025 000
Periodiskt underhåll			
Källare	-150 000	0	-150 000
Elinstallationer	1 500 000	0	0
Fasad	0	0	-180 000
	1 350 000	0	-330 000
Taxebundna kostnader			
El	-91 000	-81 796	-96 000
Värme	-426 000	-417 431	-464 000
Vatten	-138 000	-150 347	-106 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-66 837	-56 000
Grovsopor	-9 000	-4 665	-5 000
	-724 000	-721 075	-727 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-54 524	-60 000
Kabel-TV	-75 000	-72 952	-74 000
Bredband	-81 000	-74 760	-90 000
	-216 000	-202 236	-224 000

	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-87 000	-90 081	-86 000
	-87 000	-90 081	-86 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-4 688	-2 000
Medlemsinformation	0	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-99 051	-30 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 513	-3 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 031	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-897	-2 000
Förvaltningsarvode	-88 000	-84 724	-86 000
Administration	-10 000	-4 579	-10 000
Korttidsinventarier	0	-1 634	0
Konsultarvode	-60 000	-10 973	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 180	-6 000
	-180 000	-220 269	-147 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-22 000	-25 961	-13 250
Lön - fastighetsskötsel	-56 000	-53 416	-58 150
Lön - lokalvärd	-76 000	-74 445	-74 450
Styrelsearvode	-50 000	-41 690	-49 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-3 936	-4 100
Övriga arvoden	-10 000	0	0
Bilersättning skattefri	-2 000	-1 002	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-63 000	-53 399	-63 000
Löneskatt	0	-1 374	0
FORA	-7 000	-1 084	-6 000
	-290 000	-256 306	-269 950
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-41 000	-40 461	-41 000
Förbättringar	-369 000	-368 852	-404 800
	-410 000	-409 312	-445 800
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-696 000	-2 169 178	-3 377 750
RÖRELSERESULTAT	1 740 000	251 215	-962 750
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	147	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	77	0
Låneräntor	-80 000	-62 048	-96 000
	-80 000	-61 824	-96 000
RESULTAT	1 660 000	189 391	-1 058 750

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se