



2020

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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gnejsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2048.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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
Nils Carl Martin Ericson	Sekreterare
Oscar Martin Arnfelt	Ledamot
Monika Elisabeth Gustafsson	Ledamot
Gert Helge Törnros	Ledamot

Philip Peter Gustav Brundin	Suppleant
Hans Gustaf Länström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Oscar Martin Arnfelt, Philip Peter Gustav Brundin, Nils Carl Martin Ericson, Monika Elisabeth Gustafsson, Pierre Le Grevés, Hans Gustaf Länström och Gert Helge Törnros.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kjell Lundgren
Molly Gustafsson

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Agneta Lundberg
Maria Svenaeus Lundgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eriksberg 11:3	1961	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

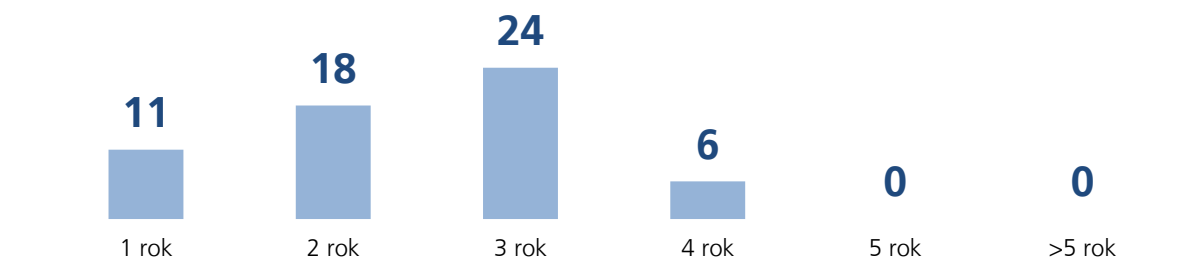
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1961.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Hys av medlemmar
Bastu	Bokas av medlemmar
Två tvättstugor	Bokas av medlemmar
Hobbyrum	Tillgänglig för medlemmar

Teknisk status

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

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	Två nya trädgårdsmöbelsgrupper
Nya trädgårdsmöbler	2020	
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
Uthyrningslokalen och bastun	2016	Uppfräschning av inredning
Utomhusbelysning	2016 - 2017	Byte av armaturer och utökad belysning på innergården
Trapphus och källargångsbelysning	2016	Byte till armaturer med rörelsesensorer
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.
Entredörrar	2012	Nya postboxar och tidningshållare
Tvättmaskin Wascator 5kg	2012	Slipade och lackade
Lägenhet och källardörrar	2012	Byte
Tvättmaskin Wascator 5kg	2011	Säkerhetsdörrar
Torktumlare Wascator 7 kg	2011	Byte
Asfaltytor	2011	Byte i hus 14
Radon	2010 - 2012	Uppbrytning, grundläggning och omläggning av asfaltytor
Mellanväggen (hus 10 o 12)	2009	Mätning
Skyddsrum	2009	Målning
Garagedörrar	2009	Renovering
		Målning

Planerat underhåll	År	Kommentar
Källargångar och cykelrum	2021	Målning
Gemensam elutrustning	2021	Byte av servicecentral och serviceledning till fastighet, byte av elstigarledningar till lägenhet (större underhåll)
Avloppsstammar	2021	Kontroll
Träfasad mellan hus 10 och 12	2021	Målning, ev tilläggsisolering och ny panel
Garageportar	2022	Byte
Entréportar	2022	Slipning/lackning
Balkongplatta	2023	Målning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Jobero Städ & Fastighetstjänst
Bredband	A3
Pappersåtervinning	Returpapperscentralen
Plast och metallsopor	Ragn-Sells
Komposterbara och brännbara sopor	Uppsala Vatten
TV, bredband	ComHem

Föreningens ekonomi

Förening har drabbats av en kostnad på cirka 350 000 kr på grund av ålderavdrag vid återställandet av den brandhärjade lägenheten i hus 14. Åldersavdrag täcks inte av fastighetsförsäkringar.

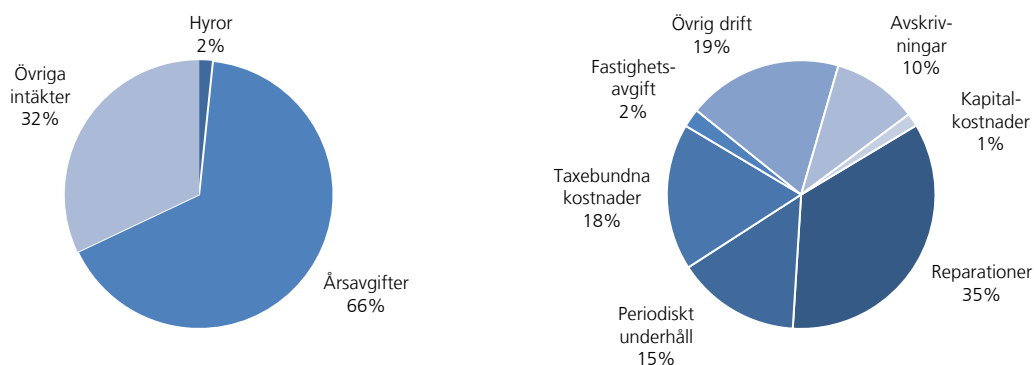
Kostnaderna för uppdateringen av gemensamhetsel kommer sannolikt erfordra upptagande av nytt banklån.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 075 149	2 913 156
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 399 977	2 327 149
Finansiella intäkter	73	-47
Ökning av kortfristiga skulder	0	12 737
	3 400 050	2 339 839
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 486 139	4 037 038
Finansiella kostnader	64 320	65 084
Ökning av kortfristiga fordringar	27 393	4 448
Minskning av långfristiga skulder	71 276	71 276
Minskning av kortfristiga skulder	2 233	0
	3 651 361	4 177 846
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	823 837	1 075 149
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-251 311	-1 838 007

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tilläggsisolering av vindar

Plattsättning gården

Beskärning träden gården samt längst Gnejsvägen

Inköp trädgårdsmöbler

Inköp och montering av avgasare med magnetilter och två nya expansionskärl till värmesystemen i pannrum

Rensning självdragkanaler

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Radonmätning påbörjad

Sanering och återställande av brandhärjad lägenhet i hus 14

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	637	617	614	614
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	32
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 642	1 662	1 682	1 702
Elkostnad/m ² totalyta	24	25	23	21
Värmekostnad/m ² totalyta	111	121	124	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	29	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	18	18	22
Soliditet (%)	28	33	45	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-560	-2 186	382	195
Nettoomsättning (tkr)	2 394	2 327	2 311	2 312

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	3 030 300	184 200	-2 578 779	5 424 879
S:a bundet eget kapital	3 380 200	184 200	-2 578 779	5 774 779
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-380 450	-184 200	393 275	-589 525
Årets resultat	-559 722	-559 722	2 185 504	-2 185 504
S:a ansamlad förlust	-940 172	-743 922	2 578 779	-2 775 029
S:a eget kapital	2 440 028	-559 722	0	2 999 750

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-559 722
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-196 250
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 200
summa balanserat resultat	-940 172

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

590 053
-350 119

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 394 242	2 326 958
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 005 735	191
Summa rörelseintäkter		3 399 977	2 327 149
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 001 417	-3 560 355
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 603	-223 967
Personalkostnader	Not 6	-272 120	-252 717
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-409 312	-410 484
Summa rörelsekostnader		-3 895 452	-4 447 522
RÖRELSERESULTAT		-495 475	-2 120 373
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	-47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 320	-65 084
Summa finansiella poster		-64 247	-65 131
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-559 722	-2 185 504
ÅRETS RESULTAT		-559 722	-2 185 504

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	7 653 060	8 062 372
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 653 060	8 062 372
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 656 560	8 065 872
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27 306	2 368
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	881 296	1 130 986
Summa kortfristiga fordringar		908 602	1 133 354
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		972	138
Summa kassa och bank		972	138
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		909 573	1 133 492
SUMMA TILLGÅNGAR		8 566 133	9 199 364

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		349 900	349 900
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 030 300	5 424 879
Summa bundet eget kapital		3 380 200	5 774 779
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-380 450	-589 525
Årets resultat		-559 722	-2 185 504
Summa fritt eget kapital		-940 172	-2 775 029
SUMMA EGET KAPITAL		2 440 028	2 999 750
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 973 059	3 264 188
Summa långfristiga skulder		3 973 059	3 264 188
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 841 276	2 621 423
Leverantörsskulder		55 018	87 226
Skatteskulder		15 166	10 113
Övriga skulder		10 532	6 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	231 054	209 675
Summa kortfristiga skulder		2 153 047	2 935 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 566 133	9 199 364

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	78 år	78 år
Fastighetsförbättringar	35 år	35 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	34 år	34 år
Inventarier	Fullt avskriven	6 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 255 345	2 187 148
Hyror parkering	26 557	26 077
Hyror garage	29 399	29 023
Bredbandsintäkter	78 644	80 370
Gemensamhetslokal	4 300	4 300
Öresutjämning	-3	40
	2 394 242	2 326 958

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	1 006 162	0
Övriga intäkter	-427	191
	1 005 735	191

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 243	0
	Snöröjning/sandning	5 213	24 588
	Städning enligt beställning	3 338	0
	Myndighetstillsyn	0	10 990
	Garage/parkering	0	790
	Gård	11 440	5 061
	Förbrukningsmateriel	9 955	9 684
	Brandskydd	19 504	3 980
	Fordon	0	486
		65 693	55 579
	Reparationer		
	Tvättstuga	19 055	0
	Lås	428	7 936
	VVS	20 575	15 913
	Värmeanläggning/undercentral	10 659	0
	Elinstallationer	5 211	2 874
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 910
	Garage/parkering	0	1 856
	Skador/klotter/skadegörelse	1 312 307	0
		1 368 235	32 489
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	278 850	0
	Värmeanläggning	55 630	0
	Fasad	0	39 125
	Fönster	113 273	2 365 500
	Mark/gård/utemiljö	142 300	95 871
		590 053	2 500 496
	Taxebundna kostnader		
	El	86 699	91 409
	Värme	408 922	445 200
	Vatten	137 258	105 905
	Sophämtning/renhållning	57 187	53 494
	Grovsopor	7 948	4 006
		698 015	700 014
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 908	29 849
	Kabel-TV	71 707	70 184
	Bredband	77 495	86 501
		191 110	186 534
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 311	85 243
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 001 417	3 560 355

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 837	1 525
	Medlemsinformation	0	1 919
	Tele- och datakommunikation	200	200
	Juridiska åtgärder	37 688	0
	Inkassering avgift/hyra	450	850
	Föreningskostnader	4 919	2 801
	Styrelseomkostnader	639	4 954
	Fritids- och trivselkostnader	1 545	1 457
	Förvaltningsarvode	82 912	81 652
	Administration	5 302	18 086
	Korttidsinventarier	27 261	0
	Konsultarvode	43 730	104 533
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	5 990
		212 603	223 967

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft 3 anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	63 299	48 830
	Löner	153 010	141 632
	Kostnadsersättningar	1 501	1 206
	Sociala kostnader	54 310	61 049
		272 120	252 717

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	40 461	40 461
	Förbättringar	368 852	368 852
	Inventarier	0	1 172
		409 312	410 484

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-8 298 028	-7 888 715
	Årets avskrivningar enligt plan	-409 312	-409 312
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 707 340	-8 298 028
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 653 060	8 062 372
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	-585 424
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 172
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	52 207	52 213
	Klientmedel hos SBC	822 866	1 075 011
	Fordringar	6 223	3 762
		881 296	1 130 986

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	5 424 879	5 240 679
	Reservering enligt stadgar	184 200	184 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 578 779	0
	Vid årets slut	3 030 300	5 424 879

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,100 %	1 474 188	1 498 188	2022-03-30
	Handelsbanken	1,100 %	2 550 147	2 577 423	2023-03-30
	Handelsbanken	1,100 %	1 790 000	1 810 000	2021-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 814 335	5 885 611	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 841 276	-2 621 423	
			3 973 059	3 264 188	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 457 955 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 441 000	12 441 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Löner	3 200	0
	Arvoden	8 666	10 830
	Sociala avgifter	3 679	3 350
	Ränta	12 155	12 307
	Avgifter och hyror	197 582	177 638
	Upplupen semesterlön	5 772	5 550
		231 054	209 675

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Renovering och uppdatering av anläggning och ledningar för gemensamhetsel.
	Målning av källargångar och cykelrum.
	Målning av träfasad mellan hus 10 och 12 alternativt tilläggsisolering och ny panel.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 17/5 2021



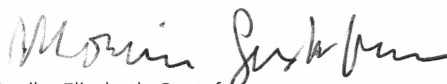
Pierre Le Grévés
Ordförande



Nils Carl Martin Ericson
Sekreterare



Oscar Martin Arnfelt
Ledamot



Monika Elisabeth Gustafsson
Ledamot



Gert Helge Törnros
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2021



Kjell Lundgren
Intern revisor

Revisionsberättelse för Brf Gnejsen 2020

Organisationsnummer: 717600-3411

Undertecknad, av Brf. Gnejsens medlemmar utsedd att granska föreningens räkenskaper och dess styrelses förvaltning under räkenskapsåret 2020, 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 25 maj 2021



Kjell Lundgren

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 283 000	2 255 345	2 227 000
Hyror parkering	25 000	26 557	26 650
Hyror garage	29 000	29 399	28 700
Bredbandsintäkter	78 000	78 644	78 000
Gemensamhetslokal	0	4 300	0
Öresutjämning	0	-3	0
Försäkringersättning	0	1 006 162	0
Övriga intäkter	0	-427	0
	2 415 000	3 399 977	2 360 350
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-16 243	0
Snöröjning/sandning	-25 000	-5 213	-25 000
Städning enligt beställning	-6 000	-3 338	-13 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-74 000	0	-18 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Garage/parkering	-1 000	0	0
Gård	-5 000	-11 440	-5 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-9 955	-4 000
Brandskydd	-5 000	-19 504	-4 000
	-123 000	-65 693	-71 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-22 000
Tvättstuga	0	-19 055	0
Lås	0	-428	0
VVS	0	-20 575	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 659	0
Elinstallationer	-1 000 000	-5 211	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 312 307	0
	-1 025 000	-1 368 235	-22 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-278 850	0
Vind	0	0	-350 000
Källare	-150 000	0	-100 000
Värmeanläggning	0	-55 630	0
Huskropp utvändigt	0	0	-50 000
Fasad	-180 000	0	0
Fönster	0	-113 273	-150 000
Mark/gård/utemiljö	0	-142 300	-22 000
	-330 000	-590 053	-672 000
Taxebundna kostnader			
El	-96 000	-86 699	-89 000
Värme	-464 000	-408 922	-480 000
Vatten	-106 000	-137 258	-105 000
Sophämtning/renhållning	-56 000	-57 187	-56 000
Grovsopor	-5 000	-7 948	-5 000
	-727 000	-698 015	-735 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-41 908	-29 000
Kabel-TV	-74 000	-71 707	-72 000
Bredband	-90 000	-77 495	-73 000
	-224 000	-191 110	-174 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-86 000	-88 311	-85 296
	-86 000	-88 311	-85 296
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 837	-3 000
Medlemsinformation	-2 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-200	-1 000
Juridiska åtgärder	-30 000	-37 688	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Föreningskostnader	-3 000	-4 919	-8 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-639	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 545	0
Förvaltningsarvode	-86 000	-82 912	-84 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-6 000
Administration	-10 000	-5 302	-6 000
Korttidsinventarier	0	-27 261	0
Konsultarvode	0	-43 730	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 120	-6 000
	-147 000	-212 603	-174 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-13 250	-21 895	-13 520
Lön - fastighetsskötsel	-58 150	-55 786	-51 000
Lön - lokalförvaltare	-74 450	-75 329	-74 880
Styrelsearvode	-49 000	-50 336	-48 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 100	-3 400	-4 000
Övriga arvoden	0	-9 563	0
Bilersättning skattefri	-2 000	-1 501	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-63 000	-46 680	-62 400
Löneskatt	0	-1 365	0
FORA	-6 000	-6 265	-7 000
	-269 950	-272 120	-261 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-41 000	-40 461	-41 000
Förbättringar	-404 800	-368 852	-410 000
	-445 800	-409 312	-451 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 377 750	-3 895 452	-2 646 096
RÖRELSERESULTAT	-962 750	-495 475	-285 746
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	79	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-6	0
Låneräntor	-96 000	-64 292	-96 000
Övriga räntekostnader	0	-28	0
	-96 000	-64 247	-96 000
RESULTAT	-1 058 750	-559 722	-381 746

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se