



# 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 bostadsrättsföreningen. 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](http://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 2039.
- 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 sänkas.

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 1993-07-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Gunilla Catharina Thunberg	Ordförande
Ingemar Alexander Blüme Garcia	Ledamot
Marius Marcus Christiansson	Ledamot
Britt Malin Fernlund	Ledamot
Jonathan Christoffer Hjelm	Ledamot
Bengt Erik Jansson Wästborn	Ledamot

Vanja Marianne Landin	Suppleant
Karl Åke Sjöberg	Suppleant
Louise Waerner	Suppleant
Mats Henrik Lehtipalo	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Mats Henrik Lehtipalo	Ordinarie Extern	Adeco Revisorer
-----------------------	------------------	-----------------

### Valberedning

Julia Rosén  
Filip Tysk  
Mattias Victorin

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GNEJSEN 4	1993	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

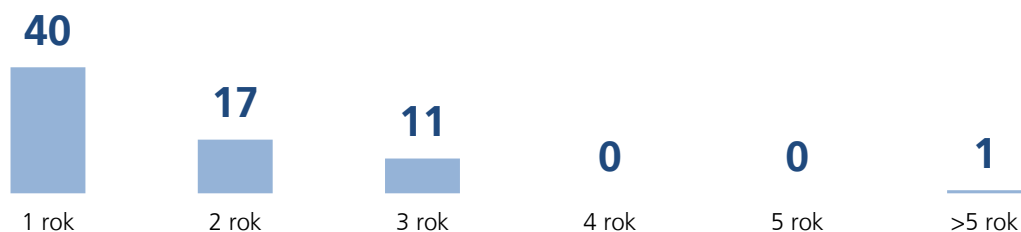
Fastigheten bebyggdes 1941 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1941.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 881 m<sup>2</sup>, varav 2 802 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 79 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Telia Mobile/Telefoni	7 m <sup>2</sup>	3 år
Confusing/Ekonomi	72 m <sup>2</sup>	3 år
Net4Mobility/Telefoni	2 m <sup>2</sup>	10 år

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av avloppsstammar	2020	Spolning av samtliga avloppsstammar, samt filmning av utvalt antal stammar
Renovering balkonger/fasad	2019	Rivning och nygjutning av balkonger, skador på murfogar åtgärdade
Nya värmeventiler	2018	Nya ventiler på centrala värmeledningar
Reglercentraler, takfläktar	2018	Nya reglercentraler för takfläktarna på A- resp B-sidans vind
Renovering ventilation	2017	Byte av frånluftsdon i samtliga lägenheter
Nydragning ventilation	2017 - 2018	Separat ventilationssystem i uttyrd kontorslokal
Renovering tvättstuga	2015	Total renovering, kakling av golv och väggar. Nya maskiner, utökad kapacitet för såväl tvätt som torkning.
Ny fjärrvärmecentral	2013	Installation av ny fjärrvärmecentral
Byte av stammar och ledningar för tappvatten	2012	Fastighetens stammar för tappvatten inkl alla tappvattenrör till lokaler och lägenheter bytta
Fläktar och ventilation	2012	Nya fläktar installerade på fastighetens tak. Fastighetens alla ventilationskanaler rensade och kontrollerade.
Bredband	2010	Installation av bredband i hela fastigheten
Ombyggnation av större lokal	2010	Lokal ombyggd till fyra nya lägenheter
Omläggning yttertak	2009	Nytt yttertak lagt
Relining avloppsstammar badrum	2008	Samtliga badrumsavloppsstammar relinade
Nyinstallation hiss	2006	Hissar totalrenoverade
Relining avloppsstammar kök	2006	Samtliga köksavloppsstammar relinade
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av trapphus	2021	
Renovering radiatorer	2021	Löpande vid behov

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Jensen Drift AB

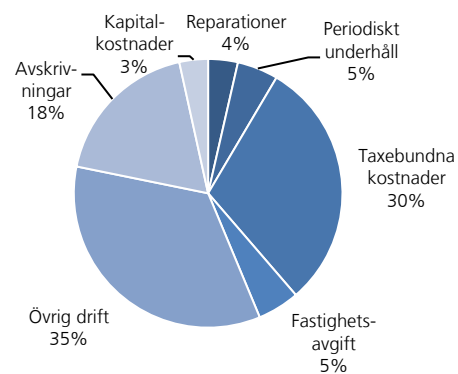
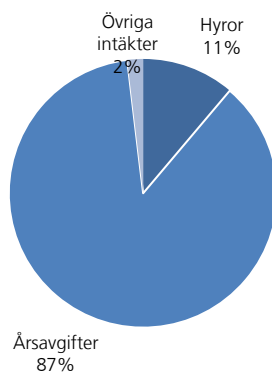
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 490 881</b>	<b>840 333</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 648 643	2 588 615
Finansiella intäkter	20	39
Minskning kortfristiga fordringar	9 729	80 860
Ökning av långfristiga skulder	0	4 368 500
Ökning av kortfristiga skulder	2 471	0
	<b>2 660 863</b>	<b>7 038 014</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 833 050	6 256 893
Finansiella kostnader	81 878	67 603
Minskning av långfristiga skulder	48 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	62 970
	<b>1 962 928</b>	<b>6 387 466</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 188 816</b>	<b>1 490 881</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>697 935</b>	<b>650 548</b>

\*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

Spolning av samtliga avloppsstammar genomfördes, liksom filmning av utvalda stammar. Status bedömdes vara godtagbar, och regelbunden stamspolning rekommenderas vart femte år.

Till följd av rådande pandemirestriktioner valde styrelsen att uppskjuta årsstämman till 2020-08-26.

ComHem övergick från analoga till helt digitala tv-sändningar via husets nät 2020-09-08.

Miljöförvaltningen initierade möte med styrelsen angående av myndigheten påbjuden egenkontroll.

Vid städdagen 2020-10-25 upprustades rabatterna på framsidan, och nya rosor planterades.

Avtal träffades per 2020-11-01 med Ed's Städfirma & Byggtjänst AB, ny entreprenör för trappstädning.

Avtalet med Telia som leverantör av bredband till fastigheten sades upp, för att sluta gälla 2021-06-14.

Avtalet med Jensen Drift som fastighetsförvaltare sades upp, för att sluta gälla 2021-04-30.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 23

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	827	826	719	719
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 312	2 275	1 999	1 914
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 059	3 077	1 508	1 508
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	20	19	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	178	176	178	176
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	19	23	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	28	23	23	15
Soliditet (%)	56	55	76	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	305	-4 162	-729	-311
Nettoomsättning (tkr)	2 632	2 589	2 306	2 289

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 802 m<sup>2</sup> bostäder och 79 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	105 000	0	0	105 000
Upplåtelseavgifter	17 103 304	0	0	17 103 304
Fond för yttre underhåll	256 370	256 370	-1 528 661	1 528 661
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 464 674</b>	<b>256 370</b>	<b>-1 528 661</b>	<b>18 736 965</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 235 242	-256 370	-2 635 923	-3 342 949
Årets resultat	304 992	304 992	4 164 584	-4 164 584
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 930 250</b>	<b>48 622</b>	<b>1 528 661</b>	<b>-7 507 533</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 534 424</b>	<b>304 992</b>	<b>0</b>	<b>11 229 432</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	304 992
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 978 872
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-256 370
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 930 250</b>

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

115 114
<b>-5 815 136</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 631 747	2 588 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 896	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 648 643</b>	<b>2 588 615</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 546 140	-5 714 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 516	-464 328
Personalkostnader	Not 6	-94 394	-77 657
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-428 742	-428 742
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 261 792</b>	<b>-6 685 635</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>386 850</b>	<b>-4 097 020</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		20	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 878	-67 603
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-81 858</b>	<b>-67 564</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>304 992</b>	<b>-4 164 584</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>304 992</b>	<b>-4 164 584</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	18 461 831	18 890 573
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 461 831</b>	<b>18 890 573</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 465 331</b>	<b>18 894 073</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 724
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 311 988	1 617 058
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 311 988</b>	<b>1 623 782</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 311 988</b>	<b>1 623 782</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 777 319</b>	<b>20 517 855</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 208 304	17 208 304
Fond för yttre underhåll	Not 12	256 370	1 528 661
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 464 674</b>	<b>18 736 965</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 235 242	-3 342 949
Årets resultat		304 992	-4 164 584
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 930 250</b>	<b>-7 507 533</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 534 424</b>	<b>11 229 432</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 084 500	8 568 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 084 500</b>	<b>8 568 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 436 000	0
Leverantörsskulder		97 674	125 283
Skatteskulder		234 480	220 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	390 240	374 634
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 158 394</b>	<b>719 923</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 777 319</b>	<b>20 517 855</b>

## 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.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100år	100år
Elanläggning	20år	20år
Hissanläggning	20år	20år
Stambyte	40år	40år
Balkong/terrass	50år	50år
Tak	50år	50år
Värmeanläggning	30år	30år
Ventilation	25år	25år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	2 302 767	2 301 767
Hyror lokaler	221 910	218 397
Hyror parkering	73 663	34 630
Hyrerabatt	0	-4 000
Avgift andrahandsuthyrning	33 352	37 772
Öresutjämning	54	48
	<b>2 631 747</b>	<b>2 588 615</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader	5 949	0
	Övriga intäkter	10 947	0
		<b>16 896</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 274	49 375
	Fastighetsskötsel beställning	-1 203	12 581
	Städning entreprenad	48 375	44 000
	Städning enligt beställning	7 438	5 200
	Mattvätt/Hyrmattor	11 510	12 969
	Sotning	0	6 976
	Hissbesiktning	3 138	2 946
	Myndighetstillsyn	6 600	13 463
	Gemensamma utrymmen	0	610
	Gård	2 510	4 075
	Serviceavtal	17 827	13 279
	Förbrukningsmateriel	1 604	14 163
	Brandskydd	0	4 325
		<b>136 073</b>	<b>183 962</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	1 275	0
	Tvättstuga	34 934	0
	Sophantering/återvinning	0	5 328
	Entré/trapphus	0	31 324
	Lås	7 503	7 843
	VVS	14 838	48 781
	Värmeanläggning/undercentral	8 354	10 554
	Ventilation	13 060	0
	Elinstallationer	0	5 189
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 925
	Hiss	2 606	9 632
	Fasad	0	875 000
	Balkonger/altaner	1 745	22 978
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 272
	Vattenskada	0	25 368
		<b>84 315</b>	<b>1 052 194</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	104 200
	Gemensamma utrymmen	0	39 134
	VVS	115 114	0
	Fönster	0	-107 775
	Balkonger/altaner	0	3 194 435
		<b>115 114</b>	<b>3 229 994</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	50 211	58 670
	Värme	512 525	506 407
	Vatten	69 189	55 321
	Sophämtning/renhållning	64 053	43 655
	Grovsopor	10 735	6 733
		<b>706 713</b>	<b>670 786</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	59 845	57 659
	Tomträttsavgäld	325 000	406 250
		<b>384 845</b>	<b>463 909</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>119 080</b>	<b>114 063</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 546 140</b>	<b>5 714 908</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Medlemsinformation	250	0
	Tele- och datakommunikation	2 198	1 636
	Inkassering avgift/hyra	2 250	4 250
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	16 250
	Föreningskostnader	13 496	12 243
	Styrelseomkostnader	258	0
	Fritids- och trivselkostnader	442	4 444
	Förvaltningsarvode	120 924	119 086
	Administration	14 237	88 064
	Korttidsinventarier	3 197	0
	Konsultarvode	0	206 763
	Föreningsavgifter	6 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 580	6 450
		<b>192 516</b>	<b>464 328</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	90 000	65 220
	Sociala kostnader	4 394	12 437
		<b>94 394</b>	<b>77 657</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	130 312	130 312
	Förbättringar	298 430	298 430
		<b>428 742</b>	<b>428 742</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 741 399	24 741 399
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 741 399</b>	<b>24 741 399</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 850 826	-5 422 084
	Årets avskrivningar enligt plan	-428 742	-428 742
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 279 568</b>	<b>-5 850 826</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 461 831</b>	<b>18 890 573</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 908 000	27 908 000
	Taxeringsvärde mark	60 997 000	60 997 000
		<b>88 905 000</b>	<b>88 905 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	87 000 000	87 000 000
	Lokaler	1 905 000	1 905 000
		<b>88 905 000</b>	<b>88 905 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 625	19 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 625</b>	<b>19 625</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 625	-19 625
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 625</b>	<b>-19 625</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>



<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Kundfordringar		10 522	10 522
	Skattekonto		112 650	105 912
	Klientmedel hos SBC		2 188 816	1 490 881
	Fordringar		0	7 624
	Fordringar kreditfakturor		0	2 119
			<b>2 311 988</b>	<b>1 617 058</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början		1 528 661	1 604 042
	Reservering enligt stadgar		256 370	256 370
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 528 661	-331 751
	<b>Vid årets slut</b>		<b>256 370</b>	<b>1 528 661</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>			
	Handelsbanken	1,300 %	3 635 250	3 672 250	2023-12-30
	Handelsbanken	0,550 %	1 000 000	1 000 000	2020-07-01
	Handelsbanken	0,500 %	1 097 250	1 100 000	2020-03-11
	Handelsbanken	0,550 %	1 296 750	1 300 000	2021-07-24
	Handelsbanken	0,570 %	1 000 000	1 000 000	2021-05-24
	Handelsbanken	1,300 %	491 250	496 250	2023-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 520 500</b>	<b>8 568 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 436 000	0	
			<b>4 084 500</b>	<b>8 568 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 200 000 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 slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 600 000	8 600 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	90 000	80 000
	Sociala avgifter	15 000	25 136
	Ränta	12 745	12 749
	Avgifter och hyror	272 495	256 749
		<b>390 240</b>	<b>374 634</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Gruppvaktal med ny leverantör av bredband kommer att ingås under 2021.

Renovering av trapphus och foajé kommer att genomföras under året. Inkluderar målning av såväl väggar och tak som trappträcken.

Ny entréport kommer att installeras, med bibehållande av nuvarande funktioner och utseende.

Styrelsen har fattat beslut om sänkning av lägenhetsavgifterna med 5 %, från och med april månad 2021.

---

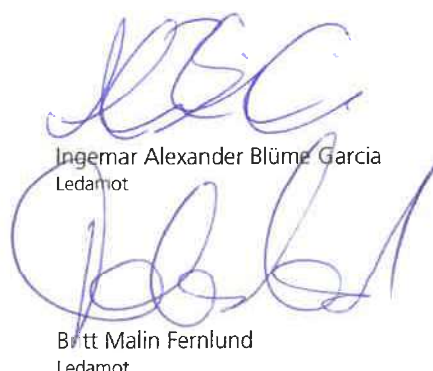
## Styrelsens underskrifter

---

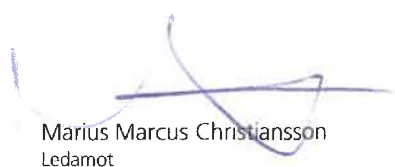
STOCKHOLM den 12 / 4 2021



Gunilla Catharina Thunberg  
Ordförande



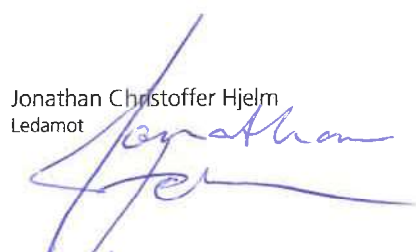
Ingemar Alexander Blüme Garcia  
Ledamot



Marius Marcus Christiansson  
Ledamot




Britt Malin Fernlund  
Ledamot



Jonathan Christoffer Hjelm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2021



Mats Henrik Lehtipalo  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Gnejsen  
Org.nr.

### REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gnejsen  
Org.nr.

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gnejsen för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

##### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gnejsen för år 2020 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 27 april 2021



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR

# 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**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](http://www.sbc.se)