



2019

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 byggtentprenader 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar: fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenyttan.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 hälsat på årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

### 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 där för gör styrelsen arligen 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 utlösas 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 att höjas med 2,5% fr.o.m den 1 juli 2020.

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 bostadsägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundakta 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 Grevès	Ordförande
Martin Ericson	Sekreterare
Oscar Arnfelt	Ledamot
Monika Gustafsson	Ledamot
Gert Törnros	Ledamot
Philip Brundin	Suppleant
Saraöla Winmler	Suppleant

Avgick 2019-05-21

Styrelsen har under året avvänt 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Kjell Lundgren	Ordinarie Intern
Molly Gustafsson	Suppleant Intern

**Valberedning**

Agneta Lundberg  
Maria Svaneus Lundgren

**Stämor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvat enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förväv	Kommun
Eriksberg 1:3	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.  
Vårdeåret är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 681 m<sup>2</sup>, varav 3 542 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 139 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

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

Lägenhetsfördelning:

11	18	24	6	0	0
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok

**Gemensamhetsutrymmen**

Föreningslokal	Kommentar
Bastu	Hys av medlemmar
Två tvättstugor	Bokas av medlemmar
Hobbyrum	Bokas av medlemmar
	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
Boendepraktika	2019	Uppdatering
Fönsterbyte	2019	Byte av resterande, ej tidigare byrta fönster
Stensättning av uteplats på gården	2019	Grå skiffer lagd på f.d. gräsyta
Stuprör	2019	Nya stuprör
Trädbeskäring	2019	Försiktig beskäring av fruktträd
Luftavfuktare	2018	Ny luftavfuktare till torkrum i hus 12
Gemensam elutrustning	2018	Besiktning och underhållsplan för ledningar och utrustning för den gemensamma elen
Stadgar	2018	Nya stadgar för Brf Gnejsen registrerade hos Bolagsverket
Ny underhållsplan	2018 - 2019	Underhållsplan för åren 2019-2048
Tvättmaskin Electrolux 7,5 kg	2017	Byte i hus 12
Kodlös entréddörrar	2017	Kodlös installerat till entréddörrarna
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
OVK	2014	Obligatorisk ventilationskontroll
Balkongdörrar	2014	Byte
Balkonger	2014	Besiktning
Radonsanering	2013 - 2014	Radonsug i hus 14
Tvättmaskin Wascator 5kg	2012	Byte
Torktumlare Wascator 7 kg	2012	Byte i hus 12
Lägenhet och källardörrar	2012	Säkerhetsdörrar
Entréddörrar	2012	Silpade och lackade
Trapphus	2012	Målning av väggar, tak och räcken.
Tvättmaskin Wascator 5kg	2011	Nya postboxar och tidningshållare
Torktumlare Wascator 7 kg	2011	Byte
Asfalttytor	2011	Uppbrytning, grundläggning och omläggning av asfalttytor
Radon	2010 - 2012	Mätning
Skyddsrum	2009	Renovering
Garagedörrar	2009	Målning
Mellanväggen (hus 10 o 12)	2009	Målning

Planerat underhåll	År	Kommentar
Isolering vind	2020	Tilläggsisolering
Källargångar och cykelrum	2020	Målning
Utremöbler	2020	Inköp av nya
Kanaler självdrag	2020	Rensning
Avloppstammar	2020	Kontroll
Träfasad mellan hus 10 och 12	2020	Målning
OVK	2020	Obligatorisk ventilationskontroll
Gemensam elutrustning	2021	Byte av serviscentral och servisledning till fastighet, byte av elstigare till lägenhet (större underhåll)
Entréportar	2022	Slipning/lackning
Garageportar	2022	Byte
Balkongplatta	2023	Målning

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Jobero Stad & Fastighetstjänst
Bredband	A3
Pappersåtervinning	Returpapperscentralen
Plast och metallopor	Ragn Sells
Komposterbara och brännbara opor	Uppsala Vatten
Service av handbrandsläckare	Presto brandsäkerhet AB
TV, bredband	ComHem

#### Föreningens ekonomi

Avgifterna höjdes med 2,5% fr om 2019-10-01

Avgifterna planeras att höjas med 2,5% fr om 2020-07-01

	2019	2018
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 913 156</b>	<b>2 198 809</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 327 149	2 310 742
Finansiella intäkter	-47	50
Ökning av kortfristiga skulder	12 737	0
	<b>2 339 839</b>	<b>2 310 792</b>

#### UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 037 038	1 448 802
Finansiella kostnader	65 084	67 630
Ökning av kortfristiga fordringar	4 448	6 259
Minskning av långfristiga skulder	71 276	71 276
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 480
	<b>4 177 846</b>	<b>1 596 446</b>

#### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\*

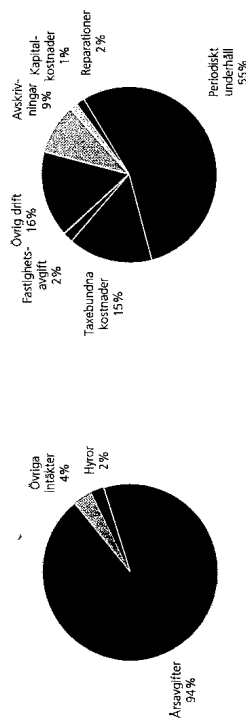
**1 075 149**

#### ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

**-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 1 377 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

Det planerade sophuset gemensamt med brf Berget kommer inte att uppföras.

För övriga händelser under 2019 se Utfört underhåll under Teknisk status.

## Medlemsinformation

Medlemslagheter: 59 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	617	614	614	614
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	32	58
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 662	1 682	1 702	1 722
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	23	21	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	121	124	123	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	25	23	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	18	18	22	32
Soliditet (%)	33	45	43	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 186	382	195	294
Nettoomsättning (tkr)	2 327	2 311	2 312	2 318

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 542 m<sup>2</sup> bostäder och 139 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	349 900	0	0	349 900
Fond för yttre underhåll	5 424 879	184 200	0	5 240 679
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 774 779</b>	<b>184 200</b>	<b>0</b>	<b>5 590 579</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-589 525	-184 200	382 236	-787 561
Årets resultat	-2 185 504	-2 185 504	-382 236	382 236
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 775 029</b>	<b>-2 369 704</b>	<b>0</b>	<b>-405 325</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 999 750</b>	<b>-2 185 504</b>	<b>0</b>	<b>5 185 254</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 185 504
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-405 325
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 775 029</b>

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

	2 578 779
	<b>-196 250</b>

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

## Resultaträkning

1. JANUARI - 31. DECEMBER	2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Nettoomsättning	2 326 958	2 310 742
Övriga rörelseintäkter	191	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>2 327 149</b>	<b>2 310 742</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Driftkostnader	-3 560 355	-984 534
Övriga externa kostnader	-223 967	-222 895
Personalkostnader	-252 717	-241 374
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-410 484	-412 125
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-4 447 522</b>	<b>-1 860 927</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-2 120 373</b>	<b>449 815</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>		
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	-47	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	-65 084	-67 630
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-65 131</b>	<b>-67 580</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-2 185 504</b>	<b>382 236</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-2 185 504</b>	<b>382 236</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	8 062 372	8 471 685
Maskiner	0	0
Inventarier	0	1 172
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 062 372</b>	<b>8 472 856</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 065 872</b>	<b>8 476 356</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 368	0
Övriga fordringar, inkl. SBC Klientmedel	1 130 986	2 963 141
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 133 354</b>	<b>2 963 141</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	138	3 910
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>138</b>	<b>3 910</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 133 492</b>	<b>2 967 051</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 199 364</b>	<b>11 443 407</b>

## Balansräkning

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
Bundet eget kapital	349 900	349 900
Medlemsinsatser	5 424 879	5 240 679
Fond för yttre underhåll	Not 13	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 774 779</b>	<b>5 590 579</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-589 525	-787 561
Årets resultat	-2 185 504	382 236
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 775 029</b>	<b>-405 325</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>2 999 750</b>	<b>5 185 254</b>
<b>LANGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 264 188
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 264 188</b>	<b>4 387 423</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 621 423
Leverantörsskulder	87 226	92 494
Skatteskulder	10 113	4 509
Övriga skulder	6 989	4 523
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	209 675
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 935 426</b>	<b>1 870 730</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 199 364</b>	<b>11 443 407</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 årsboksutlet. Förslag till årsprakttagande 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 slutförärlodlag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt betalning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	78 år	78 år
Fastighetsförbättringar	35 år	35 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	34 år	34 år
Maskiner	Fullt avskrivnen	Fullt avskrivnen
Inventarier	6 år	6 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 187 148	2 173 562
Hyror/parkering	26 077	19 458
Hyror/garage	29 023	27 655
Bredbandsintäkter	80 370	85 125
Gemensamhetslokal	4 300	4 900
Öresutjämning	40	42
<b>2 326 958</b>	<b>2 310 742</b>	

### Not 3 ÖVRIGA FÖRELSINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	191	1
<b>191</b>	<b>1</b>	

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	24 588	19 010
	Städning enligt beställning	0	3 338
	Myndighetstillsyn	10 990	0
	Garage	790	0
	Gård	5 061	4 785
	Förbrukningmateriel	9 684	3 621
	Brandskydd	3 980	0
	Fordon	486	0
		<b>55 579</b>	<b>30 754</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	3 374
	Entré/trapphus	0	3 000
	Lås	7 936	1 356
	VVS	15 913	1 953
	Elinstallationer	2 874	910
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 910	0
	Garage/parkering	1 856	0
		<b>32 489</b>	<b>10 593</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fasad	39 125	0
	Fönster	2 365 500	0
	Mark/gård/utemiljö	95 871	0
		<b>2 500 496</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	91 409	85 278
	Värme	445 200	460 403
	Vatten	105 905	94 830
	Sophämtning/renhållning	53 494	53 162
	Grossoppor	4 006	3 926
		<b>700 014</b>	<b>697 599</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 849	27 598
	Kabel-TV	70 184	68 638
	Bredband	86 501	70 000
		<b>186 534</b>	<b>166 236</b>
	<b>Fastighetskatte/Kommunal avgift</b>	<b>85 243</b>	<b>79 352</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 560 355</b>	<b>984 534</b>

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 525	2 145
	Medlemsinformation	1 919	0
	Tele- och datakommunikation	200	200
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Föreningskostnader	2 801	7 563
	Styrelsekostnader	4 954	2 752
	Fritids- och trivselkostnader	1 457	0
	Förvaltningsavode	81 652	79 165
	Förvaltningsavoden övriga	0	5 375
	Administration	18 086	3 771
	Korttidsinventarier	0	36 981
	Konsultavode	104 533	79 063
	Bostadsrätterna Sverige EK För	5 990	5 880
		<b>223 967</b>	<b>222 895</b>

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft tre anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och interrevisor	48 830	46 200
	Löner	141 632	133 565
	Kostnadsersättningar	1 206	983
	Sociala kostnader	61 049	60 626
		<b>252 717</b>	<b>241 374</b>

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	40 461	40 461
	Förbättringar	368 852	368 852
	Inventarier	1 172	2 813
		<b>410 484</b>	<b>412 125</b>



Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Accumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 360 400	16 360 400
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 360 400</b>	<b>16 360 400</b>
	<b>Accumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 888 715	-7 479 403
	Årets avskrivningar enligt plan	-409 312	-409 312
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 298 028</b>	<b>-7 888 715</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 062 372</b>	<b>8 471 685</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	32 117 000	27 138 000
	Taxeringsvärde mark	29 283 000	20 510 000
	<b>61 400 000</b>	<b>47 648 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	61 000 000	47 200 000
	Lokaler	400 000	448 000
	<b>61 400 000</b>	<b>47 648 000</b>	
	<b>Not 9</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>MASKINER</b>		
	<b>Accumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 750	28 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 750</b>	<b>28 750</b>
	<b>Accumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-28 750	-28 750
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-28 750</b>	<b>-28 750</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Accumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	586 596	586 596
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>586 596</b>	<b>586 596</b>
	<b>Accumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-585 424	-582 612
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 172	-2 813
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-586 596</b>	<b>-585 425</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1 171</b>

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPER/SINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insets Bostadsrätternas Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
	<b>Not 12</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		
	Skattekonto	52 213	47 632
	Klientmedel hos SBC	1 075 011	2 909 246
	Fordringar	3 762	6 263
	<b>1 130 986</b>	<b>2 963 141</b>	
	<b>Not 13</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
	Vid årets början	5 240 679	4 828 809
	Reservering enligt stadgar	184 200	411 870
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 424 879</b>	<b>5 240 679</b>

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	1,100 %	1 498 188	1 522 188	2022-03-30
	Handelsbanken	1,100 %	2 577 423	2 604 699	2020-03-30
	Handelsbanken	1,100 %	1 810 000	1 830 000	2021-03-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 885 611</b>	<b>5 956 887</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 621 423	-1 569 464	
			<b>3 264 188</b>	<b>4 387 423</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 529 231 kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 441 000	12 441 000

Not 16	UPPLIPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Löner	0	3 000
	Arvodet	10 830	9 200
	Sociala avgifter	3 350	2 891
	Ränta	12 307	12 457
	Avgifter och hyror	177 638	166 641
	Uppsluppen semesterlön	5 550	5 551
		<b>209 675</b>	<b>199 740</b>


**Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT**

Slutbesiktning av fönsterbytet blev inte godkänd pga en eventuellt felkonstruktion av badrumsfönstret. En ny slutbesiktning kommer att utföras i början av 2020.

För närvarande ser det inte ut som vi behöver ta upp nya lån pga fönsterbytet. Däremot har höjda fasta kostnader för föreningen ökat mycket vilket kommer att medföra en mindre hyreshöjning under senare halvan av 2020.


**Styrelsens underskrifter**

UPPSALA den 11 15 2020

  
Oscar Martin Arnfelt  
Ledamot


  
Nils Carl Martin Eriksson  
Ledamot

  
Monika Elisabeth Gustafsson  
Ledamot

  
Pierre Le Grèves  
Ledamot

  
Gert Helge Törnros  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 15 2020

  
Kjell Lundgren  
Intern revisor

## Revisionsberättelse för Brf Gnejsen 2019

Organisationsnummer: 717600-3411


Undertecknad, av Brf. Gnejsens medlemmar utsedd att granska föreningens räkenskaper och dess styrelses förvaltning under räkenskapsåret 2019, 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 17 maj 2020



Kjell Lundgren



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