

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gnejsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

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

Josefin Ericson	Suppleant
Valeriya Kozlovskaya	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kjell Lundgren	Ordinarie Intern
Jessica Alice Margareta Hägg	Suppleant Intern

Valberedning

Jesper Bexelius
Birgitta El Makkaoui

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eriksberg 11:3	1961	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

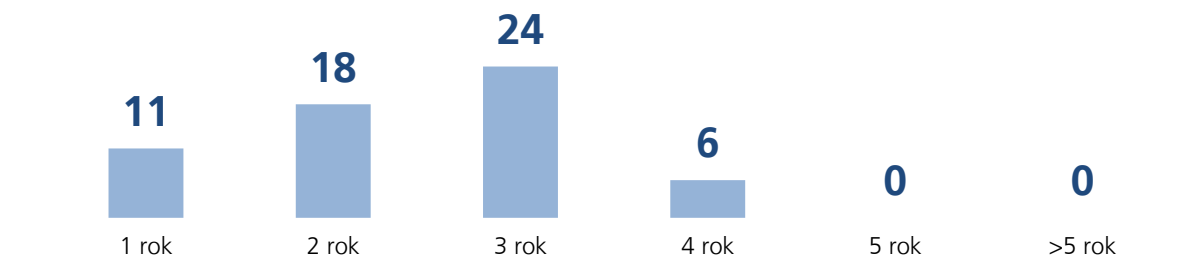
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1961.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Bastu
Två tvättstugor
Hobbyrum

Kommentar

Hys av medlemmar
Bokas av medlemmar
Bokas av medlemmar
Tillgänglig för medlemmar

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Källargång hus 12, cykelrum och barnvagnsrum hus 10 och 12	2023	Målning av golv, väggar och dörrar
Sanering och återställande efter vattenskada i lgh hus 14	2022	Vattenskada i badrum, hall och rum hus 14
Stamspolning	2022	Spolning av samtliga avloppsstammar
Brandskyddsbesiktning	2022	
Tvättmaskin hus 12	2022	Ny tvättmaskin Miele i tvättstugan i hus 12
Akustikplattor i tvättstuga	2022	Akustikplattor i tak tvättstuga och torkrum hus 12
Avgasare och nya expansionskärl i pannrum	2020	Utbyte av dåligt fungerande expansionkärl till värmesystemet plus montering av avluftare med magnetfilter till värmesystemet för radiatorerna
Tilläggsisolering av vindar	2020	
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
Stensättning av uteplatser på gården	2019 - 2020	Svart skiffer lagd på f.d. gräsyta
Fönsterbyte	2019	Byte av resterande, ej tidigare bytta fönster
Trädbeskärning	2019 - 2020	Försiktig beskärning av fruktträd
Stuprör	2019	Nya stuprör
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
Luftavfuktare	2018	Ny luftavfuktare till torkrum i hus 12
Tvättmaskin Electrolux 7,5 kg	2017	Byte i hus 12
Kodlås entrédörrar	2017	Kodlås installerat till entrédörrarna
Utomhusbelysning	2016 - 2017	Byte LED armaturer och utökad belysning på innergården
Trapphus och källargångsbelysning	2016	Byte till LED armaturer med rörelsesensorer
Uthyrningslokalen och bastun	2016	Uppfräschning av inredning
Balkongdörrar	2014	Byte
Balkonger	2014	Besiktning
OVK	2014	Obligatorisk ventilationskontroll
Radonsanering	2013 - 2014	Radonsug i hus 14
Torktumlare Wascator 7 kg	2012	Byte i hus 12
Trapphus	2012	Målning av väggar, tak och räcken. Nya postboxar och tidningshållare
Entredörrar	2012	Slipade och lackade
Tvättmaskin Wascator 5kg	2012	Byte
Lägenhet och källardörrar	2012	Säkerhetsdörrar
Tvättmaskin Wascator 5kg	2011	Byte
Torktumlare Wascator 7 kg	2011	Byte i hus 14
Asfaltytor	2011	Uppbrytning, grundläggning och omläggning av asfaltytor

Radon	2010 - 2012	Mätning
Garagedörrar	2009	Målning
Skyddsrum	2009	Renovering
Mellanväggen (hus 10 o 12)	2009	Målning

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny fjärrvärmecentral	2023	Installation av ny, mer effektiv central. Den gamla läcker.
Entréportar	2023	Slipning/lackning
Gemensam el, IMD	2023	Elmätarutrustning för Individuell Mätning och Debitering
Garageportar	2023	Byte
Träfasad mellan hus 10 och 12	2023	Målning, ev tilläggsisolering och ny panel
Balkongplatta	2024	Målning
Solcellpaneler på taken	2024/2025	Upphandling pågår

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Jobero Städ & Fastighetstjänst/Sommaro fastighetstjänst
Bredband fiber	Bredband2
Pappersåtervinning	Returpapperscentralen
Plast och metallsopor	Ragn-Sells
Komposterbara och brännbara sopor	Uppsala Vatten
TV, bredband	ComHem

Föreningens ekonomi

Styrelsen planerar ytterligare en hyreshöjning på 2.5% fr om 2023-07-01. Anledningar till hyreshöjningarna är kraftigt ökade fasta kostnader och kostnader för installation av gemensam el samt byte av fjärrvärmecentral.

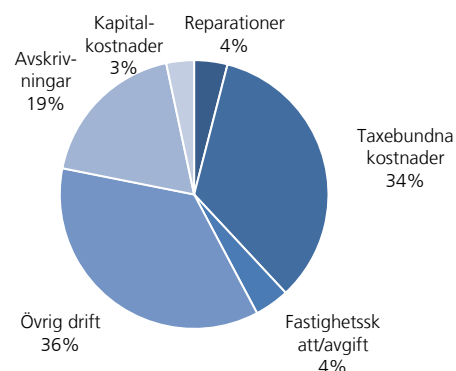
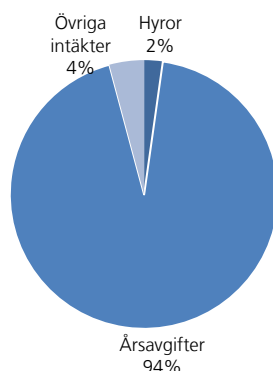
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 437 858	823 837
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 494 674	2 420 393
Finansiella intäkter	4 079	224
Minskning kortfristiga fordringar	13 287	9 039
Ökning av kortfristiga skulder	0	77 554
	2 512 039	2 507 211
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 722 879	1 759 866
Finansiella kostnader	73 731	62 048
Minskning av långfristiga skulder	71 276	71 276
Minskning av kortfristiga skulder	92 055	0
	1 959 941	1 893 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 989 956	1 437 858
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	552 098	614 021

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamspolning av samtliga avloppsstammar

Brandskyddsbesiktning

Akustikplattor i tak, tvättstuga och torkrum hus 12

Ny tvättmaskin i hus 12

Sanering och återställande efter vattenskada i en lägenhet i hus 14

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	659	644	637	617
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 601	1 621	1 642	1 662
Elkostnad/m ² totalyta	30	22	24	25
Värmekostnad/m ² totalyta	113	113	111	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	41	37	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	17	17	18
Soliditet (%)	33	30	28	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	293	189	-560	-2 186
Nettoomsättning (tkr)	2 488	2 420	2 394	2 327

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	349 900	0	0	349 900
Fond för yttre underhåll	2 808 647	184 200	0	2 624 447
S:a bundet eget kapital	3 158 547	184 200	0	2 974 347
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-529 128	-184 200	189 391	-534 319
Årets resultat	292 830	292 830	-189 391	189 391
S:a fritt eget kapital	-236 298	108 630	0	-344 928
S:a eget kapital	2 922 249	292 830	0	2 629 419

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	292 830
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-344 928
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 200
summa balanserat resultat	-236 298

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-236 298
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 487 560	2 420 290
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 114	103
Summa rörelseintäkter		2 494 674	2 420 393
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 293 697	-1 283 290
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 023	-220 269
Personalkostnader	Not 6	-293 159	-256 306
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-409 312	-409 312
Summa rörelsekostnader		-2 132 192	-2 169 178
RÖRELSERESULTAT		362 482	251 215
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 079	224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 731	-62 048
Summa finansiella poster		-69 652	-61 824
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		292 830	189 391
ÅRETS RESULTAT		292 830	189 391

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	6 834 435	7 243 748
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 834 435	7 243 748
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 837 935	7 247 248
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15 595	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 033 242	1 511 096
Summa kortfristiga fordringar		2 048 837	1 511 096
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 530	3 459
Summa kassa och bank		4 530	3 459
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 053 366	1 514 555
SUMMA TILLGÅNGAR		8 891 301	8 761 802

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		349 900	349 900
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 808 647	2 624 447
Summa bundet eget kapital		3 158 547	2 974 347
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-529 128	-534 319
Årets resultat		292 830	189 391
Summa fritt eget kapital		-236 298	-344 928
SUMMA EGET KAPITAL		2 922 249	2 629 419
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 132 188	4 198 319
Summa långfristiga skulder		3 132 188	4 198 319
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 539 595	1 544 740
Leverantörsskulder		54 633	157 790
Skatteskulder		5 270	9 092
Övriga skulder		9 245	8 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	228 121	214 067
Summa kortfristiga skulder		2 836 864	1 934 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 891 301	8 761 802

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	78 år	78 år
Fastighetsförbättringar	35 år	35 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	34 år	34 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 334 983	2 282 689
Hyror parkering	25 126	25 989
Hyror garage	30 432	29 762
Bredbandsintäkter	77 970	78 545
Gemensamhetslokal	0	3 300
Överlåtelse/pantsättning	19 079	0
Öresutjämnning	-30	5
	2 487 560	2 420 290

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	5 814	0
Övriga intäkter	1 300	103
	7 114	103

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	32 270	31 516
	Städning enligt beställning	0	15 588
	OVK Obl. Ventilationskontroll	32 169	36 125
	Myndighetstillsyn	0	22 286
	Soppantering	13 208	0
	Gård	5 500	447
	Förbrukningsmateriel	2 273	3 468
	Brandskydd	12 354	2 326
	Fordon	556	597
		98 330	112 353
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 652	0
	Gemensamma utrymmen	0	8 750
	Tvättstuga	40 094	12 494
	Lås	0	8 557
	VVS	63 300	10 047
	Ventilation	25 250	24 701
	Elinstallationer	12 164	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 809	0
	Bredband	0	2 734
	Mark/gård/utemiljö	15 312	8 523
	Garage/parkering	0	5 979
	Vattenskada	-75 761	75 761
		89 820	157 546
	Taxebundna kostnader		
	El	111 897	81 796
	Värme	417 083	417 431
	Vatten	150 384	150 347
	Sophämtning/renhållning	66 183	66 837
	Grovsopor	4 960	4 665
		750 507	721 075
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 770	54 524
	Självrisk	54 157	0
	Kabel-TV	76 456	72 952
	Bredband	74 760	74 760
		262 143	202 236
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 897	90 081
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 293 697	1 283 290

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 852	4 688
	Juridiska åtgärder	0	99 051
	Inkassering avgift/hyra	1 021	0
	Föreningskostnader	5 100	3 513
	Styrelseomkostnader	3 814	4 031
	Fritids- och trivselkostnader	2 777	897
	Förvaltningsarvode	68 969	84 724
	Administration	27 437	4 579
	Korttidsinventarier	0	1 634
	Konsultarvode	16 783	10 973
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	6 180
		136 023	220 269
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft 3 anställda, varav 1 kvinna och 2 män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	56 959	45 626
	Löner	171 599	153 822
	Kostnadsersättningar	963	1 002
	Sociala kostnader	63 638	55 857
		293 159	256 306
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	40 461	40 461
	Förbättringar	368 852	368 852
		409 312	409 312

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-9 116 652	-8 707 340
	Årets avskrivningar enligt plan	-409 312	-409 312
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 525 965	-9 116 652
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 834 435	7 243 748
	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	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	586 596	586 596
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	586 596	586 596
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-586 596	-586 596
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-586 596	-586 596
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2022-12-31	2021-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500	
			3 500	3 500	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto		47 815	53 329	
	Klientmedel hos SBC		931 675	704 252	
	Fordringar kreditfakturor		0	23 368	
	Räntekonto hos SBC		1 053 752	730 147	
			2 033 242	1 511 096	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början		2 624 447	3 030 300	
	Reservering enligt stadgar		184 200	184 200	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-590 053	
	Vid årets slut		2 808 647	2 624 447	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Handelsbanken	2,290 %	1 426 188	1 450 188	2025-03-30
	Handelsbanken	1,100 %	2 495 595	2 522 871	2023-03-30
	Handelsbanken	0,990 %	1 750 000	1 770 000	2024-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 671 783	5 743 059	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 539 595	-1 544 740	
			3 132 188	4 198 319	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 315 403 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.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 441 000	12 441 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	0	4 420
	Sociala avgifter	0	1 389
	Ränta	14 988	11 599
	Avgifter och hyror	213 133	185 691
	Konsultarvode	0	7 500
	Revisorsarvode	0	3 468
		228 121	214 067

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning (ev tilläggsisolering) och ny panel, träfasad mellan hus 10 och 12

Garageportar (utbyte)

Slipning och lackning av entréportar

Ny fjärrvärmecentral

Målning balkongplatta

Upphandling pågår gällande solceller på taket

Installation av elmätarutrustning för IMD

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Pierre Le Grevés
Ordförande

Oscar Arnfelt
Ledamot

Martin Ericson
Ledamot

Monica Gustafsson
Ledamot

Gert Helge Törnros
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Kjell Lundgren
Intern revisor

Revisionsberättelse för Brf Gnejsen 2022

Organisationsnummer: 717600-3411

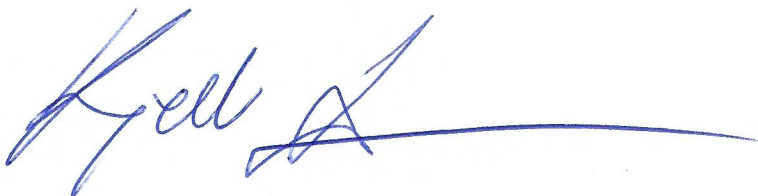
Undertecknad, av Brf. Gnejsens medlemmar utsedd att granska föreningens räkenskaper och dess styrelses förvaltning under räkenskapsåret 2022, kan efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse:

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 31 maj 2023



Kjell Lundgren

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 352 000	2 334 983	2 302 000
Hyror parkering	25 000	25 126	26 000
Hyror garage	30 000	30 432	29 000
Bredbandsintäkter	78 000	77 970	79 000
Överlåtelse/pantsättning	0	19 079	0
Öresutjämning	0	-30	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 814	0
Övriga intäkter	0	1 300	0
	2 485 000	2 494 674	2 436 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-6 000	0	0
Snöröjning/sandning	-50 000	-32 270	-25 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-32 169	0
Myndighetstillsyn	-12 000	0	0
Garage/parkering	0	0	-1 000
Sophantering	-15 000	-13 208	0
Gård	-10 000	-5 500	-8 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-2 273	-8 000
Brandskydd	-3 000	-12 354	-4 000
Fordon	0	-556	0
	-110 000	-98 330	-49 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	-5 652	0
Tvättstuga	-10 000	-40 094	0
VVS	-300 000	-63 300	0
Ventilation	0	-25 250	0
Elinstallationer	0	-12 164	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 809	0
Mark/gård/utemiljö	0	-15 312	0
Vattenskada	0	75 761	-90 000
	-310 000	-89 820	-90 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-250 000	0	0
Källare	-250 000	0	-150 000
Elinstallationer	-250 000	0	1 500 000
Balkonger/altaner	-88 000	0	0
Garage/parkering	-266 000	0	0
	-1 104 000	0	1 350 000
Taxebundna kostnader			
El	-126 000	-111 897	-91 000
Värme	-460 000	-417 083	-426 000
Vatten	-166 000	-150 384	-138 000
Sophämtning/renhållning	-74 000	-66 183	-60 000
Grovsopor	-6 000	-4 960	-9 000
	-832 000	-750 507	-724 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-61 000	-56 770	-60 000
Självrisk	0	-54 157	0
Kabel-TV	-81 000	-76 456	-75 000
Bredband	-83 000	-74 760	-81 000
	-225 000	-262 143	-216 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-98 000	-94 271	-87 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	1 374	0
	-98 000	-92 897	-87 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-3 852	-2 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 021	0
Föreningskostnader	-4 000	-5 100	-5 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 814	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 777	-2 000
Förvaltningsarvode	-94 000	-68 969	-88 000
Administration	-10 000	-27 437	-10 000
Konsultarvode	0	-16 783	-60 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 270	-7 000
	-126 000	-136 023	-180 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-26 000	-38 386	-22 000
Lön - fastighetsskötsel	-58 000	-55 062	-56 000
Lön - lokalvård	-78 000	-78 151	-76 000
Styrelsearvode	-51 000	-56 890	-50 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-69	-4 000
Övriga arvoden	0	0	-10 000
Bilersättning skattefri	-2 000	-963	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-63 000	-56 050	-63 000
Löneskatt	0	-1 419	0
FORA	-6 000	-6 169	-7 000
	-288 000	-293 159	-290 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-41 000	-40 461	-41 000
Förbättringar	-369 000	-368 852	-369 000
	-410 000	-409 312	-410 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 503 000	-2 132 192	-696 000
RÖRELSERESULTAT	-1 018 000	362 482	1 740 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 605	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	44	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-570	0
Låneräntor	-130 000	-73 580	-80 000
Övriga räntekostnader	0	-151	0
	-130 000	-69 652	-80 000
RESULTAT	-1 148 000	292 830	1 660 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se