

Årsredovisning 2020/2021

BRF GNEJSENHUS

716422-5919



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GNEJSENHUS

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1992-01-13.

Stadgar

Föreningens har antagit nya stadgar som har skickats in till Bolagsverket för registrering..

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eriksberg 11:6 bebyggdes 1992. Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 325 kvm samt ett p-garage innehållande 10 garageplatser och 41 överbyggda bilplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
1 st	1,5 rum och kök
11 st	2 rum och kök
5 st	2,5 rum och kök
10 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Styrelsens sammansättning

Fredrik Stjerndorff	Ordförande
Elisabeth Westergren	
Karin Neil Persson	
Rolf Bergström	
Håkan Lernefalk	Suppleant

Valberedning

Pernilla Hägg och Harry Männistö.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

Revisorer

Olof Johannessson	Revisor	Ekonomiservice & Konsultation
Ulf Moilanen	Internrevisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2019 Nytt ventilationssystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB en del av Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Nyckelhantering	Byggbeslag

Övrig verksamhetsinformation

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som löpande uppdateras av styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 139 444 kronor avseende installation nytt låssystem. Kostnaden föreslås i resultatdispositionen ianspråktas från den yttre reparationsfonden.

Även detta år fanns utrymme till en avgiftsfri månad i juni tack vare det låga ränteläget, vilket reducerat årsavgifterna med totalt 150 171 kronor.

Under verksamhetsåret har en tidigare nedskrivning av fastigheten på 2 705 400 kronor återförts då värdet av fastigheten ökat betydligt. Motsvarande belopp har bokförts som en engångsavskrivning då tidigare nedskrivningen har reducerat avskrivningsunderlaget och medfört för låg avskrivning under ett antal år. Har därmed ingen resultatpåverkan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

2 st andrahandsupplåtelser finns noterad hos styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 878 370	1 839 640	1 994 562	1 821 551	1 823 501
Resultat efter fin. poster	2 879	129 039	-317 851	-134 965	312 075
Soliditet, %	25	25	24	23	24
Yttre fond	2 276 089	2 159 257	2 034 257	1 958 510	1 885 760
Taxeringsvärde	45 915 000	45 915 000	45 915 000	36 493 000	36 493 000
Bostadsyta, kvm	2 325	2 325	2 325	2 325	2 325
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	710	775	775	775	775
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 700	7 829	7 958	8 732	8 861
Genomsnittlig skuldränta, %	1,04	1,15	1,24	1,26	1,30
Belåningsgrad, %	78,18	78,37	78,55	85,02	85,11

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-06-30
Insatser	2 746 503	-	-	2 746 503
Upplåtelseavgifter	58 497	-	-	58 497
Fond, yttre underhåll	2 159 257	-	116 832	2 276 089
Balanserat resultat	1 047 202	129 039	-116 832	1 059 410
Årets resultat	129 039	-129 039	4 225	4 225
Eget kapital	6 140 499	0	4 225	6 144 724

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 059 410
Årets resultat	4 225
Totalt	<u>1 063 635</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-139 444
Balanseras i ny räkning	1 003 079
	<u>1 063 635</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-07-01 - 2021-06-30	2019-07-01 - 2020-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 878 365	1 846 106
Summa rörelseintäkter		1 878 365	1 846 106
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 153 751	-1 050 826
Övriga externa kostnader	7	-171 391	-93 150
Personalkostnader	8	-37 304	-38 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 185	-326 782
Summa rörelsekostnader		-1 689 631	-1 508 911
RÖRELSERESULTAT		188 734	337 195
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 707	2 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-187 216	-211 029
Summa finansiella poster		-184 509	-208 156
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 225	129 039
ÅRETS RESULTAT		4 225	129 039

Balansräkning

	Not	2021-06-30	2020-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	22 899 642	23 226 827
Summa materiella anläggningstillgångar		22 899 642	23 226 827
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 22 899 642	 23 226 827
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		913	0
Övriga fordringar	11	1 668	574 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	90 284	55 300
Summa kortfristiga fordringar		92 865	630 277
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 440 110	902 311
Summa kassa och bank		1 440 110	902 311
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 1 532 976	 1 532 588
 SUMMA TILLGÅNGAR		 24 432 618	 24 759 415

Balansräkning

	Not	2021-06-30	2020-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		2 276 089	2 159 257
Medlemsinsatser		2 805 000	2 805 000
Summa bundet eget kapital		5 081 089	4 964 257
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 059 410	1 047 202
Årets resultat		4 225	129 039
Summa fritt eget kapital		1 063 635	1 176 242
SUMMA EGET KAPITAL		6 144 724	6 140 499
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13-14	6 510 000	17 902 413
Summa långfristiga skulder		6 510 000	17 902 413
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	11 392 413	300 012
Leverantörsskulder		87 170	136 005
Övriga kortfristiga skulder	15	56 389	31 126
Skatteskulder		6 815	7 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	235 107	242 108
Summa kortfristiga skulder		11 777 894	716 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 432 618	24 759 415

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Gnejsenhus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Byggnad	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 273 330 kronor.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2020/2021	2019/2020
Hysesintäkter, p-platser	224 057	187 759
Årsavgifter, bostäder	1 651 881	1 651 881
Övriga intäkter	2 427	6 466
Summa	1 878 365	1 846 106

Styrelsen har detta räkenskapsår samt f g år, beslutat om en avgiftsfri.

Not 3, Fastighetsskötsel	2020/2021	2019/2020
Besiktning och service	38 765	21 682
Fastighetsskötsel	98 171	100 381
Städning	51 897	42 823
Trädgårdsarbete	6 758	8 280
Övrigt	1 619	3 088
Summa	197 210	176 253

Not 4, Reparationer	2020/2021	2019/2020
Löpande reparationer och underhåll	110 325	62 603
Planerat underhåll	139 444	83 169
Summa	249 769	145 772

Not 5, Taxebundna kostnader	2020/2021	2019/2020
Fastighetsel	108 330	127 914
Sophämtning	46 325	34 909
Uppvärmning	209 186	209 692
Vatten	108 058	92 108
Summa	471 899	464 623

Not 6, Övriga driftskostnader	2020/2021	2019/2020
Fastighetsförsäkringar	47 712	47 081
Fastighetsskatt	69 838	68 878
Kabel-TV	93 723	92 940
Självrisker	23 600	55 279
Summa	234 873	264 178

Not 7, Övriga externa kostnader	2020/2021	2019/2020
Ekonomisk förvaltning	57 105	56 265
Förbrukningsmaterial	33 360	14 438
Revisionsarvoden	6 215	10 778
Övriga förvaltningskostnader	74 711	11 670
Summa	171 391	93 150

Not 8, Personalkostnader	2020/2021	2019/2020
Sociala avgifter	7 304	8 153
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Summa	37 304	38 153

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2020/2021	2019/2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	187 245	211 000
Övriga räntekostnader	-29	29
Summa	187 216	211 029

Not 10, Byggnad och mark	2021-06-30	2020-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	32 064 975	32 064 975
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>32 064 975</u>	<u>32 064 975</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 132 748	-5 805 966
Årets avskrivning	-327 185	-326 782
Korr avskrivning p g a nedskrivet belopp	-2 705 400	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-9 165 333</u>	<u>-6 132 748</u>
	-	-
Ingående ackumulerad nedskrivning	-2 705 400	-2 705 400
Återförd nedskrivning	2 705 400	0
Utgående ackumulerad nedskrivning	<u>0</u>	<u>-2 705 400</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>22 899 642</u></u>	<u><u>23 226 827</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 117 000</i>	<i>1 117 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 632 000	25 632 000
Taxeringsvärde mark	20 283 000	20 283 000
Summa	45 915 000	45 915 000

Not 11, Övriga fordringar	2021-06-30	2020-06-30
Avräkning klientmedel	0	568 885
Skattekonto	1 668	6 091
Summa	1 668	574 976

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-06-30	2020-06-30
Ekonomisk förvaltning	14 364	0
Försäkringspremier	28 471	27 375
Inkomsträntor	1 346	1 346
Kabel-TV	23 500	23 361
Vatten	9 416	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 187	3 218
Summa	90 284	55 300

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2021-06-30	2020-06-30
Stadshypotek AB	2023-03-30	0,58 %	6 580 000	6 650 000
Stadshypotek AB	2022-01-30	1,22 %	5 812 500	5 882 500
Stadshypotek AB	2022-03-01	0,93 %	5 509 913	5 669 925
Summa			17 902 413	18 202 425
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>11 392 413</i>	<i>300 012</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 210701-220630 omsätts vid förfall.

Not 14, Ställda säkerheter	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	31 779 000	31 779 000
Summa	31 779 000	31 779 000

Not 15, Övriga kortfristiga skulder	2021-06-30	2020-06-30
Mervärdesskatt externa p-platser	40 198	31 126
Personalens källskatt	8 400	0
Sociala avgifter	6 676	0
Övriga kortfristiga skulder	1 115	0
Summa	56 389	31 126

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-06-30	2020-06-30
Beräknat revisionsarvode	19 000	18 000
El	6 477	8 004
Förutbetalda avgifter/hyror	171 239	29 198
Periodisering avgiftsfri månad	0	150 171
Sociala avgifter	628	0
Styrelsearvode	2 000	0
Uppvärmning	8 895	9 503
Utgiftsräntor	24 650	27 232
Vatten	2 218	0
Summa	235 107	242 108

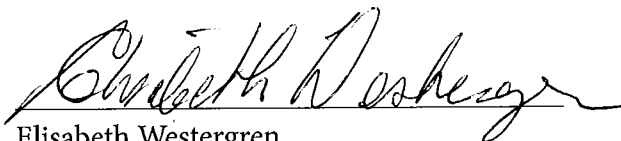
Uppsala, 2021 - 11 - 02

Ort och datum



Fredrik Stjernedorff

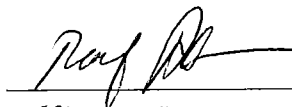
Ordförande



Elisabeth Westergren

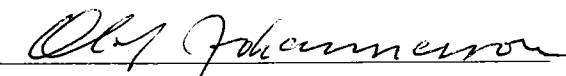


Karin Neil Persson



Rolf Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 11 - 08



Ekonomiservice & Konsultation

Olof Johansson

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gnejsenhus, org. nr. 716422-5919.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsföreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och ger därmed en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

varför jag tillstyrker

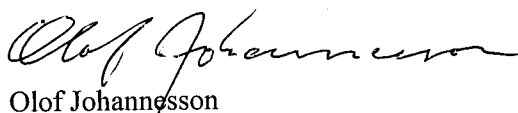
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har vidare inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala den 8 november 2021


Olof Johansson
Revisor