

# 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 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 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 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 Thunberg	Ordförande
Marius Christiansson	Ledamot
Bengt Jansson-Wästborn	Ledamot
Carl-Åke Sjöberg	Ledamot
Filip Tysk	Ledamot
Mathias Eliasson	Suppleant
Vanja Landin	Suppleant
Louise Waerner	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Mats Henrik Lehtipalo

Ordinarie Extern

Adeco Revisorer

### Valberedning

Malin Fernlund  
Daniel Mathisen

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

### 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

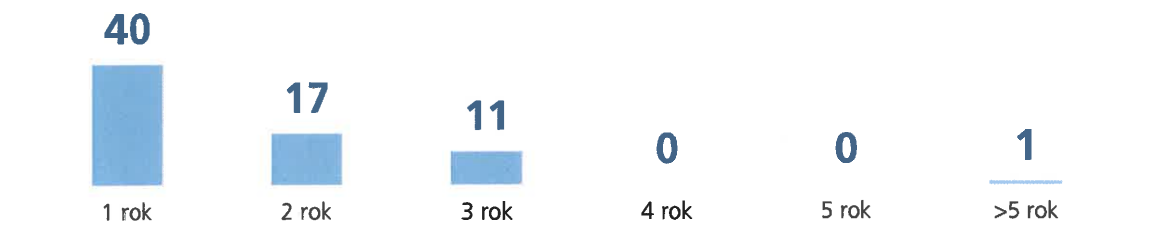
Fastigheten bebyggdes 1941 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1941.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 881 m<sup>2</sup>, varav 2 802 m<sup>2</sup> utgör boyta 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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Fojé innanför entrén	Både med och utan bokning

u

### 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
Uppgradering av mobilmaster	2022	Båda mobiltelefonmasterna på taket, Telia resp Net4Mobility, har uppdaterats till 5G-nätet
Ny gångramp	2022	Installation av ny bredare gångramp på husets framsida
Ny bredbandsleverantör	2021	Stockholms Stadsnät AB ny leverantör av bredband. Samtliga hushåll anslutna, kostnaden ingår i lgh-avgiften.
Ny entréport	2021	Nyttillverkad ekport monterad
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
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.
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		Efter nödvändiga åtgärder
Byte av fastighetens el-system	2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

14

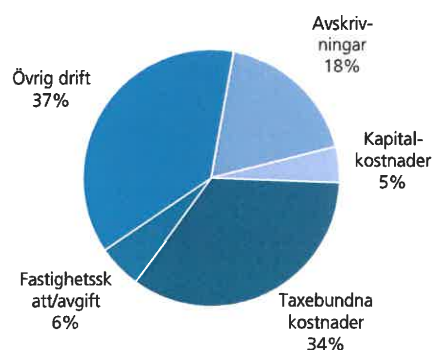
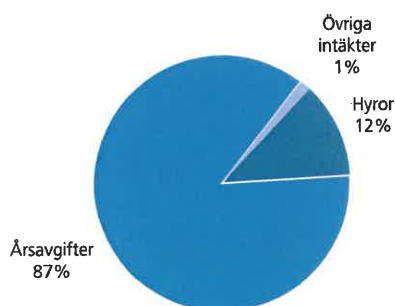
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 677 849</b>	<b>2 188 816</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 529 930	2 536 094
Finansiella intäkter	4 924	600
Minskning kortfristiga fordringar	98 422	772
	<b>2 633 276</b>	<b>2 537 466</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 841 421	1 878 780
Finansiella kostnader	106 856	76 764
Minskning av långfristiga skulder	47 000	56 750
Minskning av kortfristiga skulder	50 158	36 138
	<b>2 045 435</b>	<b>2 048 433</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 265 691</b>	<b>2 677 849</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>587 842</b>	<b>489 033</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 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

Båda mobiltelefonmasterna på fastighetens tak, tillhörande Telia respektive Net4Mobility, har uppgraderats till 5G-nätet.

En ny bredare gångramp har installerats på framsidan av huset.

Bättringsmålning av takfärgen har genomförts, för förebyggande av rostangrepp.

*M*

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94  
Tillkommande medlemmar: 19  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	786	796	827	826
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 446	2 318	2 312	2 275
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 022	3 039	3 059	3 077
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	21	17	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	187	190	178	176
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	21	24	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	37	27	28	23
Soliditet (%)	57	56	56	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	158	152	305	-4 162
Nettoomsättning (tkr)	2 522	2 544	2 632	2 589

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	681 196	380 000	-106 775	407 971
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 889 500</b>	<b>380 000</b>	<b>-106 775</b>	<b>17 616 275</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 202 669	-380 000	259 182	-6 081 851
Årets resultat	157 836	157 836	-152 407	152 407
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-6 044 833</b>	<b>-222 164</b>	<b>106 775</b>	<b>-5 929 444</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 844 667</b>	<b>157 836</b>	<b>0</b>	<b>11 686 831</b>

*M*

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	157 836
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 822 669
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-380 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 044 833</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-6 044 833**

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

4

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 521 682	2 544 103
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 248	-8 009
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 529 930</b>	<b>2 536 094</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 497 693	-1 611 615
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 833	-160 417
Personalkostnader	Not 6	-114 894	-106 748
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-428 742	-428 742
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 270 163</b>	<b>-2 307 522</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>259 767</b>	<b>228 572</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 924	600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 856	-76 764
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-101 932</b>	<b>-76 164</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>157 836</b>	<b>152 407</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>157 836</b>	<b>152 407</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	17 604 347	18 033 089
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 604 347</b>	<b>18 033 089</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>17 607 847</b>	<b>18 036 589</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 442	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 266 227	2 797 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	2 830
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 289 669</b>	<b>2 800 249</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 289 669</b>	<b>2 800 249</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 897 515</b>	<b>20 836 838</b>

4

## Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 208 304	17 208 304
Fond för yttre underhåll	Not 13	681 196	407 971
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 889 500</b>	<b>17 616 275</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 202 669	-6 081 851
Årets resultat		157 836	152 407
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 044 833</b>	<b>-5 929 444</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 844 667</b>	<b>11 686 831</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	4 042 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 042 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 416 750	4 421 250
Leverantörsskulder		85 858	88 364
Skatteskulder		129 471	240 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	420 769	357 672
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 052 848</b>	<b>5 107 506</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 897 515</b>	<b>20 836 838</b>

4

## 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 årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	100 år	100 år
Elanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Ventilation	25 år	25 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 187 623	2 216 409
Hyror lokaler	234 830	222 524
Hyror parkering	71 500	74 800
Överlåtelse/pantsättning	23 667	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 025	30 318
Öresutjämning	37	52
	<b>2 521 682</b>	<b>2 544 103</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	8 248	-8 009
	<b>8 248</b>	<b>-8 009</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	6 338	11 616
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 833
	Snöröjning/sandning	0	6 694
	Städning entreprenad	52 885	52 500
	Mattvätt/Hyrmattor	13 217	11 850
	Hissbesiktning	3 194	3 076
	Gemensamma utrymmen	0	352
	Gård	5 935	0
	Serviceavtal	15 729	13 968
	Förbrukningsmateriel	3 270	997
		<b>100 568</b>	<b>103 886</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	5 875
	Tvättstuga	3 997	8 295
	Lås	54	0
	VVS	0	41 875
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 943
	Ventilation	0	1 713
	Elinstallationer	4 738	0
	Hiss	8 966	7 986
	Skador/klotter/skadegörelse	0	23 933
		<b>17 755</b>	<b>98 620</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	106 775
		<b>0</b>	<b>106 775</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	104 776	61 375
	Värme	537 582	548 478
	Vatten	75 833	60 050
	Sophämtning/renhållning	93 818	72 607
	Grovsopor	0	7 592
		<b>812 009</b>	<b>750 102</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	63 330	61 573
	Tomträttsavgäld	325 000	325 000
	Bredband	49 560	44 479
		<b>437 890</b>	<b>431 052</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>129 471</b>	<b>121 180</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 497 693</b>	<b>1 611 615</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	3 381	0
	Tele- och datakommunikation	2 198	1 636
	Inkassering avgift/hyra	3 111	2 501
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	18 750
	Föreningskostnader	7 828	4 850
	Fritids- och trivselkostnader	356	0
	Förvaltningsarvode	126 294	123 560
	Administration	47 629	2 470
	Konsultarvode	6 125	0
	Föreningsavgifter	5 162	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 750	6 650
		<b>228 833</b>	<b>160 417</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	99 000	80 000
	Sociala kostnader	15 894	26 748
		<b>114 894</b>	<b>106 748</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	130 312	130 312
	Förbättringar	298 430	298 430
		<b>428 742</b>	<b>428 742</b>

4

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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	-6 708 310	-6 279 568
	Årets avskrivningar enligt plan	-428 742	-428 742
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 137 052</b>	<b>-6 708 310</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 604 347</b>	<b>18 033 089</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	37 400 000	27 908 000
	Taxeringsvärde mark	88 066 000	60 997 000
		<b>125 466 000</b>	<b>88 905 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	123 000 000	87 000 000
	Lokaler	2 466 000	1 905 000
		<b>125 466 000</b>	<b>88 905 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	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>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	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>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	<i>u</i>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto		536	1 19 570
Klientmedel hos SBC		2 210 963	1 627 325
Räntekonto hos SBC		1 054 728	1 050 524
		<b>3 266 227</b>	<b>2 797 419</b>

<b>Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetald låneavi		0	2 830
		<b>0</b>	<b>2 830</b>

<b>Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Vid årets början		407 971	256 370
Reservering enligt stadgar		380 000	266 715
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-106 775	-115 114
<b>Vid årets slut</b>		<b>681 196</b>	<b>407 971</b>

<b>Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				<b>Villkors- ändringsda g</b>
	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	
Handelsbanken	1,300 %	3 561 250	3 598 250	2023-12-30
Handelsbanken	2,397 %	1 000 000	1 000 000	2023-07-03
Handelsbanken	3,003 %	1 097 250	1 097 250	2023-03-13
Handelsbanken	2,507 %	1 287 000	1 287 000	2023-07-26
Handelsbanken	2,863 %	990 000	995 000	2023-05-25
Handelsbanken	1,300 %	481 250	486 250	2023-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 416 750</b>	<b>8 463 750</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 416 750	-4 421 250	
		<b>0</b>	<b>4 042 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 206 750 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.

4

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 600 000	8 600 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	89 000	85 000
	Sociala avgifter	27 600	26 707
	Ränta	25 468	12 427
	Avgifter och hyror	278 701	233 538
		<b>420 769</b>	<b>357 672</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Fuktskador har konstaterats i trapphusvägg, vilket föranleder åtgärder innan renovering av trapphuset kan genomföras.

4

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 12/4 2023



Gunilla Thunberg  
Ordförande


Marius Christiansson  
Ledamot



Carl-Åke Sjöberg  
Ledamot



Bengt Jansson-Wästborn  
Ledamot



Filip Tysk  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2023



Mats Henrik Lehtipalo  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gnejsen  
Org.nr.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gnejsen för år 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 upplyser, 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 upphöra med 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 revisionsssed 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. Risker 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 2022 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 "Revisorers 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.

#### **Revisorers 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 2023

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR