



# Kallelse till föreningsstämma

**Datum och tid:** onsdag den 22 maj 2024, kl 19:00

**Lokal:** Husets foajé, Kristinehovsgatan 5, Stockholm

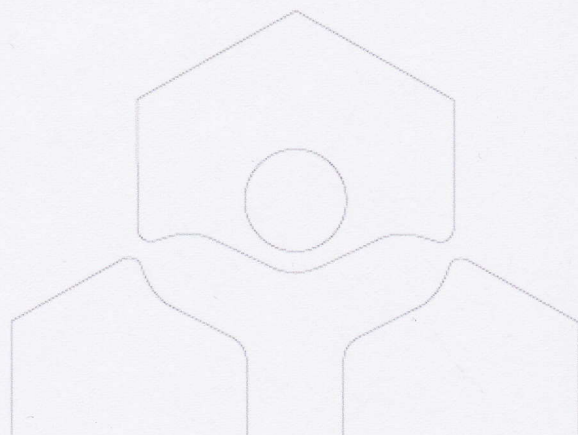
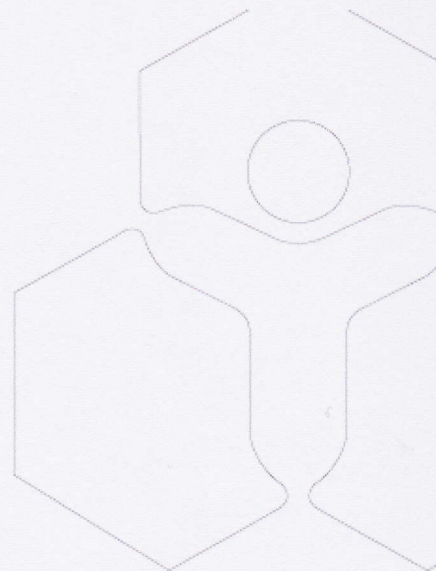
## Dagordning

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordning
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, samt revisor/ ev suppleant
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor samt eventuell revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Val av arbetsgrupper
19. Motion angående anskaffande av laddningsuttag för laddning av elbil
20. Avslutande

Efter stämman bjuds deltagarna på lättare förtäring i husets foajé  
Välkomna!

Stockholm den 7 maj 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gnejsen



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gnejsen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 17</b> |

U

## 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.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### 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.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-07-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| GNEJSEN 4            | 1993    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1941 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1941

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 69 bostadsrätter om totalt 2 802 kvm och 3 lokaler om 254 kvm. Byggnadernas totalyta är 2881 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Gunilla Thunberg            | Ordförande      |
| Bengt Jansson Wästborn      | Styrelseledamot |
| Erik Filip Tysk             | Styrelseledamot |
| Karl Åke Sjöberg            | Styrelseledamot |
| Marius Marcus Christiansson | Styrelseledamot |
| Vanja Marianne Landin       | Suppleant       |

### Valberedning

Agneta Dahlén (smk)

Julia Lyth Berg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Mats Lehtipalo Extern revisor Adeco Revisorer KB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-12. Andra beslutet om stadgeändring som beslutats 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Nytt aggregat för avgasning - Nytt aggregat för avgasning samt backventil installerade i värmesystemet
- 2022 ● Uppgradering av mobilmaster - Båda mobiltelefonmasterna på taket, Telia resp Net4Mobility, har uppdaterats till 5G-nätet  
Ny gångramp - Installation av ny bredare gångramp på husets framsida
- 2021 ● Ny bredbandsleverantör - Stockholms Stadsnät AB ny leverantör av bredband. Samtliga hushåll anslutna, kostnaden ingår i lgh-avgiften.  
Ny entréport - Nyttillverkad ekport monterad
- 2020 ● Spolning av avloppsstammar - Spolning av samtliga avloppsstammar, samt filmning av utvalt antal stammar
- 2019 ● Renovering balkonger/fasad - Rivning och nygjutning av balkonger, skador på murfogar åtgärdade
- 2018 ● Nya värmeventiler - Nya ventiler på centrala värmeledningar  
Reglercentraler, takfläktar - Nya reglercentraler för takfläktarna på A- resp B-sidans vind
- 2017 ● Renovering ventilation - Byte av frånluftsdon i samtliga lägenheter
- 2015 ● Renovering tvättstuga - Total renovering, kakling av golv och väggar. Nya maskiner, utökad kapacitet för såväl tvätt som torkning.
- 2013 ● Ny fjärrvärmecentral - Installation av ny fjärrvärmecentral
- 2012 ● Byte av stammar och ledningar för tappvatten - Fastighetens stammar för tappvatten inkl alla tappvattenrör till lokaler och lägenheter bytta  
Fläktar och ventilation - Nya fläktar installerade på fastighetens tak. Fastighetens alla ventilationskanaler rensade och kontrollerade.
- 2009 ● Omläggning yttertak - Nytt yttertak lagt
- 2008 ● Relining avloppsstammar badrum - Samtliga badrumsavloppsstammar relinade

W

- 2006** ● Relining avloppsstammar kök - Samtliga köksavloppsstammar relinade  
Nyinstallation hiss - Hissar totalrenoverade

#### Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Renovering av trapphus  
Renovering av elsystemet

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC  
Lägenhetsförteckning SBC

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes två gånger under året 2023-01-01 med 3%, samt 2023-11-01 med 5%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3% och 2023-11-01 med 5%.

##### Förändringar i avtal

Avtalet med SBC som ekonomisk förvaltare sades upp 2023-06-30, för att avslutas per 2023-12-31. Avtal med Fastighetsägarna AB som ny ekonomisk förvaltare ingicks per 2024-01-01.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.



## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2023        | 2022        | 2021       | 2020       |
|--|-------------|-------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 694 848   | 2 521 682   | 2 544 103  | 2 631 747  |
| Resultat efter fin. poster                         | 5 425       | 157 876     | 152 407    | 304 992    |
| Soliditet (%)                                      | 64          | 57          | 56         | 56         |
| Yttre fond   | 1 061 196   | 681 196     | 407 971    | 256 370    |
| Taxeringsvärde                                     | 125 466 000 | 125 466 000 | 88 905 000 | 88 905 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 816         | 786         | 796        | 827        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 83,8        | -           | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 2 177       | 3 022       | -3 039     | -3 059     |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 2 105       | 2 921       | -2 938     | -2 957     |
| Sparande per kvm totalyta                          | 151         | 204         | 239        | 295        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 28          | 36          | 21         | 17         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 209         | 187         | 190        | 178        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 37          | 26          | 21         | 24         |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 275         | 249         | 233        | 219        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,82        | 1,27        | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 2,67        | -           | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

*M*

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 105 000           | -  | -                               | 105 000           |
| Upplåtelseavgifter       | 17 103 304        | -  | -                               | 17 103 304        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 681 196           | -  | 380 000                         | 1 061 196         |
| Balanserat resultat      | -6 202 669        | 157 836                                      | -380 000                        | -6 424 833        |
| Årets resultat           | 157 836           | -157 836                                     | 5 425                           | 5 425             |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>11 844 667</b> | <b>0</b>                                     | <b>5 425</b>                    | <b>11 850 092</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -6 044 833        |
| Årets resultat   | 5 425             |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -380 000          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-6 419 408</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 2 000             |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-6 417 408</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 694 848         | 2 521 682         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 15 665            | 8 248             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 710 513</b>  | <b>2 529 930</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 752 807        | -1 497 693        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -222 767          | -228 833          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -116 258          | -114 894          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -428 652          | -428 742          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 520 484</b> | <b>-2 270 163</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>190 029</b>    | <b>259 767</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 19 664            | 4 924             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -204 268          | -106 856          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-184 604</b>   | <b>-101 932</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>5 425</b>      | <b>157 836</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>5 425</b>      | <b>157 836</b>    |

M

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 12  | 17 175 695        | 17 604 347        |
| Maskiner och inventarier                       | 13  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>17 175 695</b> | <b>17 604 347</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 14  | 3 500             | 3 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>17 179 195</b> | <b>17 607 847</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | -11 942           | 23 442            |
| Övriga fordringar                              | 15  | 1 277 321         | 3 266 227         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>1 265 379</b>  | <b>3 289 669</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |     | 169 745           | 0                 |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>169 745</b>    | <b>0</b>          |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>1 435 124</b>  | <b>3 289 669</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>18 614 319</b> | <b>20 897 515</b> |

*u*

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 17 208 304        | 17 208 304        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 061 196         | 681 196           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>18 269 500</b> | <b>17 889 500</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -6 424 833        | -6 202 669        |
| Årets resultat                               |     | 5 425             | 157 836           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-6 419 408</b> | <b>-6 044 833</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>11 850 092</b> | <b>11 844 667</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 6 064 071         | 8 416 750         |
| Leverantörsskulder                           |     | 129 327           | 85 858            |
| Skatteskulder                                |     | 265 361           | 129 471           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 305 468           | 420 769           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>6 764 227</b>  | <b>9 052 848</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>18 614 319</b> | <b>20 897 515</b> |

4

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2023              | 2022             |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>190 029</b>    | <b>259 767</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar   | 428 652           | 428 742          |
|   | <b>618 681</b>    | <b>688 509</b>   |
| Erhållen ränta  | 19 664            | 4 924            |
| Erlagd ränta  | -210 885          | -93 815          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>427 460</b>    | <b>599 619</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -95 714           | 98 422           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 70 675            | -63 199          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>402 420</b>    | <b>634 842</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                  |
| Amortering av lån   | -2 352 679        | -47 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-2 352 679</b> | <b>-47 000</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-1 950 259</b> | <b>587 842</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>3 265 691</b>  | <b>2 677 849</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>1 315 432</b>  | <b>3 265 691</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

*u*

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gnejsen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### 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 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

4

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2023             | 2022             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 2 272 092        | 2 187 623        |
| Hysesintäkter lokaler   | 260 321          | 234 830          |
| Hysesintäkter p-plats   | 83 600           | 71 500           |
| Pantsättningsavgift     | 5 250            | 23 667           |
| Överlåtelseavgift       | 8 876            | 0                |
| Andrahandsuthyrning     | 64 709           | 4 025            |
| Öres- och kronutjämning | 0                | 37               |
| <b>Summa</b>            | <b>2 694 848</b> | <b>2 521 682</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2023          | 2022         |
|-----------------|---------------|--------------|
| Elstöd          | 15 665        | 0            |
| Övriga intäkter | 0             | 8 248        |
| <b>Summa</b>    | <b>15 665</b> | <b>8 248</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2023           | 2022           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 0              | 6 338          |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 11 750         | 0              |
| Städning enligt avtal               | 55 054         | 52 885         |
| Sotning                             | 29 413         | 0              |
| Hissbesiktning                      | 3 413          | 3 194          |
| Gårdkostnader                       | 0              | 5 935          |
| Serviceavtal                        | 16 579         | 15 729         |
| Mattvätt/Hyrmattor                  | 14 287         | 13 217         |
| Förbrukningsmaterial                | 5 553          | 3 270          |
| <b>Summa</b>                        | <b>136 049</b> | <b>100 568</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023           | 2022          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Tvättstuga                   | 10 945         | 3 997         |
| Sophantering/återvinning     | 4 756          | 0             |
| Dörrar och lås/porttele      | 25 637         | 54            |
| VVS                          | 17 333         | 0             |
| Värmeanläggning/undercentral | 15 104         | 0             |
| Ventilation                  | 5 594          | 0             |
| Elinstallationer             | 34 405         | 4 738         |
| Hissar                       | 33 988         | 8 966         |
| Fönster                      | 12 735         | 0             |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 7 438          | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>167 935</b> | <b>17 755</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                | 2023         | 2022     |
|----------------|--------------|----------|
| Installationer | 3 194        | 0        |
| Entr/trapphus  | 2 000        | 0        |
| <b>Summa</b>   | <b>5 194</b> | <b>0</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 80 878         | 104 776        |
| Uppvärmning             | 603 424        | 537 582        |
| Vatten                  | 107 491        | 75 833         |
| Sophämtning/renhållning | 76 127         | 93 818         |
| <b>Summa</b>            | <b>867 920</b> | <b>812 009</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 65 259         | 63 330         |
| Tomträttsavgäld        | 325 000        | 325 000        |
| Bredband               | 49 560         | 49 560         |
| Fastighetsskatt        | 135 890        | 129 471        |
| <b>Summa</b>           | <b>575 709</b> | <b>567 361</b> |

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 0              | 3 381          |
| Tele- och datakommunikation     | 1 636          | 2 198          |
| Inkassokostnader                | 2 565          | 3 111          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 22 500         | 20 000         |
| Fritids och trivselkostnader    | 0              | 356            |
| Föreningskostnader              | 7 987          | 7 828          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 129 922        | 126 294        |
| Överlåtelsekostnad              | 9 191          | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 4 728          | 0              |
| Administration                  | 4 810          | 47 629         |
| Konsultkostnader                | 33 699         | 6 125          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 6 750          |
| Föreningsavgifter               | 5 730          | 5 162          |
| <b>Summa</b>                    | <b>222 767</b> | <b>228 833</b> |

M

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

|                     | 2023           | 2022           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 99 000         | 99 000         |
| Arbetsgivaravgifter | 17 258         | 15 894         |
| <b>Summa</b>        | <b>116 258</b> | <b>114 894</b> |

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

|                                    | 2023           | 2022           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 204 125        | 106 781        |
| Dröjsmålsränta                     | 143            | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0              | 84             |
| Övriga räntekostnader              | 0              | -9             |
| <b>Summa</b>                       | <b>204 268</b> | <b>106 856</b> |

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 24 741 399         | 24 741 399         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>24 741 399</b>  | <b>24 741 399</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -7 137 052         | -6 708 310         |
| Årets avskrivning                             | -428 652           | -428 742           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-7 565 704</b>  | <b>-7 137 052</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>17 175 695</b>  | <b>17 604 347</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 37 400 000         | 37 400 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 88 066 000         | 88 066 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>125 466 000</b> | <b>125 466 000</b> |

M

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

|                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 19 625         | 19 625         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>19 625</b>  | <b>19 625</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -19 625        | -19 625        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-19 625</b> | <b>-19 625</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

**NOT 14, LÅNGFRISTIGA  
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                        | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 3 500        | 3 500        |
| <b>Summa</b>           | <b>3 500</b> | <b>3 500</b> |

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

|                   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 131 634          | 536              |
| Klientmedel       | 0                | 2 210 963        |
| Transaktionskonto | 299 650          | 0                |
| Borgo räntekonto  | 846 037          | 1 054 728        |
| <b>Summa</b>      | <b>1 277 321</b> | <b>3 266 227</b> |

M

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | Löst                     |                         | 0                   | 3 561 250           |
| Handelsbanken         | Löst                     |                         | 0                   | 481 250             |
| Handelsbanken         | Löst                     |                         | 0                   | 1 287 000           |
| Handelsbanken         | 2024-05-27               | 4,65 %                  | 985 050             | 990 000             |
| Handelsbanken         | 2024-12-30               | 4,54 %                  | 2 990 000           | 0                   |
| Handelsbanken         | 2024-03-13               | 4,51 %                  | 1 089 021           | 1 097 250           |
| Handelsbanken         | 2024-07-03               | 4,68 %                  | 1 000 000           | 1 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>6 064 071</b>    | <b>8 416 750</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 6 064 071           | 8 416 750           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 774 711 kr.

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.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor                | 18 851         | 25 468         |
| Uppl kostnad arvoden             | 89 000         | 89 000         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 27 964         | 27 600         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 169 653        | 278 701        |
| <b>Summa</b>                     | <b>305 468</b> | <b>420 769</b> |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 8 600 000  | 8 600 000  |

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

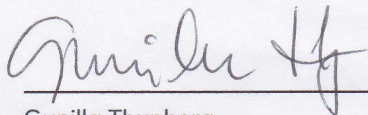
Avtal med Fastighetsägarna AB som ny ekonomisk förvaltare ingicks per 2024-01-01.

4

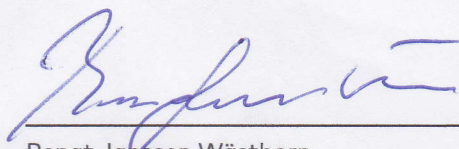
## Underskrifter

Stockholm, 2024-05-08

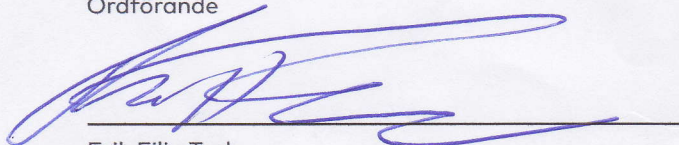
Ort och datum



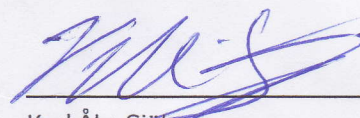
Gunilla Thunberg  
Ordförande



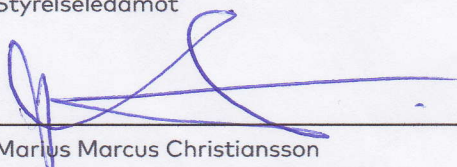
Bengt Jansson Wästborn  
Styrelseledamot



Erik Filip Tysk  
Styrelseledamot

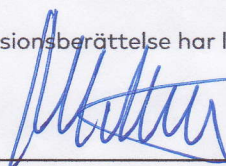


Karl Åke Sjöberg  
Styrelseledamot



Marius Marcus Christiansson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-13



Adeco Revisorer KB  
Mats Lehtipalo  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gnejsen  
Org.nr. 716405-7361

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gnejsen för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gnejsen för år 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 13 maj 2024

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Motion till Brf Gnejsens Årsstämma 2024-05-22 - Motionär: Abhinav Singh

### **Elbil-laddningsmöjligheter vid parkeringsplatser på bakgård**

Hej

Jag skulle vilja undersöka möjligheter för laddning av Elbil vid BRFs parkeringsplatser på bakgård. I första hand vill man kolla om det går att använda del av befintlig infrastruktur (nedgrävda rör samt stolpar) men om det inte går vill man gräva ner nya rör från cykelrum (där elcentralen finns) till parkeringsplatser.

I dagsläget är det bara en person som har elbil men vi kan bygga ut ett system som kan utökas vid framtidsbehov. Självklart ska hänsyn tas till total tillgänglig effekt (KWh) som finns i huset utan att överbelasta husets elsystem.

Mvh

Abhinav Singh, lgh 1201 A

### **Styrelsens yttrande över motion inlämnad av Abhinav Singh**

Motionären påtalar det egna behovet av elbils-laddning samt föreslår att en lösning av frågan borde göras med tanke på ett kommande utökat behov.

Det finns många aspekter som behöver utredas närmare innan ett beslut kan tas. Utbudet av tjänster från olika företag är stort, med många olika modeller och det varierar både vad gäller betalningslösningar, effektutvinning och andra tekniska funktioner.

En teknisk undersökning av marken på parkeringen är en första nödvändig åtgärd. Tomten består till mer än hälften av berggrund, på parkeringens högra halva syns berg i dagen och gruslagret är mycket tunt. Alla former av större påverkan på tomtmarken måste föregås av bygglovsansökan till Stockholms Stadsbyggnadskontor – och eventuellt andra berörda myndigheter.

Styrelsen föreslår stämman att besluta

- **att** en särskild arbetsgrupp tillsätts, för att utreda samtliga förutsättningar och konsekvenser av ett anskaffande av elbilsladdning vid föreningens parkering
- **att** det i denna arbetsgrupp bör ingå dels ledamöter ur styrelsen, dels motionären, Abhinav Singh, samt eventuellt annan medlem med intresse av ärendet

Styrelsen för Brf Gnejsen, maj 2024