

BRF GNEJSEN 2
Org nr 716420-1621

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-05-17 samt extra föreningsstämma 2021-09-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Erik Armerén	Ordförande	2022
Anders Lundmark	Sekreterare	2023
Lisa Bydler	Ledamot	2023
Susanne el Alam Linell	Ledamot	2022
Ellen Landen	Ledamot	2023
Louise Lettholm	Suppleant	2022
Karin Törnell	Suppleant	2022
Robert Ericson	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda sammanträden, inklusive två konstituerande sammanträden.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Till valberedning valdes Åsa Stareborn och Sara Palm.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade fyra prisbasbelopp i arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade per 2003-04-01 fastigheterna Gnejsen 2 och Gnejsen 6, Stockholms kommun av stiftelsen Wilhelm Govenii Minne. Föreningen har 169 lägenheter, 18 lokaler, lager och verkstad

24 st 1 rum och kökvrå
112 st 1 rum och kök
31 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök

Nybyggnadsår 1931, värdeår 2002. På bokslutsdagen 2021-12-31 var 164 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 5 st lägenheter samt lokalerna hyrs ut. Total boyta 6 691 m² varav 6 487 m² avser bostadsrätter och 204 m² avser hyresrätter, lokalyta 411,6 m².

Under räkenskapsåret har 26 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Gjensidige. I fastighetsförsäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen och saneringsavtal med Anticimex.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har avtal med Jensen Drift & Underhåll AB gällande fastighetsskötsel och sedan 1 november 2021 ett avtal med Städbolag Ett i Täby AB när det gäller lokalvården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året arbetat med en stor fönsterrenovering av samtliga fönster. Under renoveringen upptäcktes fler skador vilket ledde till ökade kostnader. Föreningen tog därför upp lån på ytterligare 1 MSEK för att säkerställa likviditeten. Arbetet avslutades i början av år 2022. En hyresrätt (28 m²) som ej nyttjades har återlämnats till föreningen. Enligt ett tidigare stämmobeslut ska lägenheten inte säljas utan den ska användas som övernattningslägenhet.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	5 348 030	5 094 477	4 979 753	5 030 097
Resultat efter finansiella poster	kr	-3 921 426	-114 676	-520 592	-855 272
Soliditet	%	97	98	88	87
Likviditet	%	219	349	805	325
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	615	616	602	614
Låneskuld per totala kvm	kr	434	316	2 443	2 545
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	213	190	191	197
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	97 596 414	44 724 879	646 400	-5 317 141	-114 676
Reservering till yttre fond			900 000	-900 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-272 881	272 881	
Balansering av föregående års resultat				-114 676	114 676
Årets resultat					<u>-3 921 426</u>
Belopp vid årets utgång	97 596 414	44 724 879	1 273 519	-6 058 936	-3 921 426

Resultatdisposition

Till föreningsstämans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-6 058 936
Årets resultat	-3 921 426
	<hr/>
	-9 980 362

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	2 800 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-3 924 035
I ny räkning balanseras	-8 856 327
	<hr/>
	-9 980 362

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-3 921 426
Dispositioner	1 124 035
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner -2 797 391

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 149 484

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 348 030	5 094 477
Summa rörelseintäkter		5 348 030	5 094 477
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 601 313	-3 134 090
Periodiskt underhåll	4	-3 924 035	-272 881
Övriga externa kostnader	5	-240 137	-278 163
Arvoden och personalkostnader	6	-247 673	-237 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 436 358	-1 401 694
Summa rörelsekostnader		-9 449 516	-5 324 100
Rörelseresultat		-4 101 486	-229 623
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	221 166	216 425
Räntekostnader		-41 106	-101 478
Summa finansiella poster		180 060	114 947
Resultat efter finansiella poster		-3 921 426	-114 676
Årets resultat		-3 921 426	-114 676
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-3 921 426	-114 676
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		3 924 035	272 881
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-2 800 000	-900 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-2 797 391	-741 795

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	134 823 705	135 815 435
Inventarier, verktyg och installationer	9	174 781	227 937
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>134 998 486</u>	<u>136 043 372</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		17 400	17 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 400</u>	<u>17 400</u>
Summa anläggningstillgångar		135 015 886	136 060 772
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 172	1 200
Övriga fordringar	10	213 028	541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 239	85 202
MBF Klientmedel i Handelsbanken		2 455 894	4 548 868
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 765 333</u>	<u>4 635 811</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		605	605
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>605</u>	<u>605</u>
Summa omsättningstillgångar		2 765 938	4 636 416
Summa tillgångar		137 781 824	140 697 188

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		97 596 414	97 596 414
Upplåtelseavgifter		44 724 879	44 724 879
Fond för yttre underhåll		1 273 519	646 400
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>143 594 812</u>	<u>142 967 693</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 058 936	-5 317 141
Årets resultat		-3 921 426	-114 676
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-9 980 362</u>	<u>-5 431 817</u>
Summa eget kapital		133 614 450	137 535 876
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 904 590	2 117 305
Leverantörsskulder		345 253	295 634
Skatteskulder		0	51 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		917 531	696 528
Summa kortfristiga skulder		<u>4 167 374</u>	<u>3 161 312</u>
Summa eget kapital och skulder		137 781 824	140 697 188

Tilläggsupplysningar**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,69%.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 992 352	3 995 114
Hyror lokaler	372 432	372 264
Hyror bostäder	303 108	303 108
Elavgifter	268 052	0
Övriga hyresintäkter	114 698	125 521
Övriga hyrestillägg	265 800	265 877
Övriga intäkter	34 023	40 860
Återförda reserveringar	0	4 237
	<hr/>	<hr/>
Brutto	5 350 465	5 106 981
Hyresförluster vakanser lokaler	-2 435	0
Övriga vakanser hyresförluster	0	-12 504
Summa nettoomsättning	<u>5 348 030</u>	<u>5 094 477</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	239 996	291 668
Reparationer, löpande underhåll	356 107	429 203
Elavgifter	531 912	134 742
Uppvärmning	1 427 990	1 271 585
Vatten och avlopp	210 818	204 847
Renhållning	180 120	155 501
Försäkringar	86 761	84 885
Kabel-TV / Internet	255 215	255 065
Övriga fastighetskostnader	3 283	5 411
Fastighetsavgift/fastighetskatt	309 111	301 183
Summa driftskostnader	<u>3 601 313</u>	<u>3 134 090</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Tvättmaskin	34 359	0
Ombyggnad lekplats	212 500	0
Fönsterrenovering/målning	3 677 176	0
Målning tvättstuga, soprum m m	0	139 380
OVK samt åtgärder	0	116 813
Beskärningsarbeten	0	16 688
Summa periodiskt underhåll	<u>3 924 035</u>	<u>272 881</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	9 630
Kontorsmaterial	3 500	98
Kommunikation	2 949	3 585
Porto	556	180
Revision	16 000	15 575
Ekonomisk och administrativ förvaltning	175 640	168 586
Övriga förvaltningskostnader	10 699	10 326
Konsultarvoden	13 750	69 183
Övriga externa tjänster	16 043	0
Medlems- och föreningsavgifter	1 000	1 000
Summa övriga externa kostnader	<u>240 137</u>	<u>278 163</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	190 400	189 200
Sociala kostnader	57 273	48 072
Summa arvoden, personalkostnader	<u>247 673</u>	<u>237 272</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	20 653	43 058
Övriga ränteintäkter	113	267
Utdelning Brandkontoret	0	25 200
Utdelning MBF	200 400	147 900
Summa finansiella intäkter	<u>221 166</u>	<u>216 425</u>

Upplýsingar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 996 898	79 996 898
Aktiveringar: IMD-utrustning	366 501	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 363 399	79 996 898
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 782 242	-8 460 658
Årets avskrivningar	-1 358 231	-1 321 584
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 140 473	-9 782 242
Utgående planenligt värde	<u>69 222 926</u>	<u>70 214 656</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65 600 779	65 600 779
Utgående planenligt värde	65 600 779	65 600 779
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>134 823 705</u>	<u>135 815 435</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	126 775 000	126 775 000
Taxeringsvärde mark	145 479 000	145 479 000
	<hr/>	<hr/>
	272 254 000	272 254 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	266 000 000	266 000 000
Lokaler	6 254 000	6 254 000
	<hr/>	<hr/>
	272 254 000	272 254 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	625 025	641 815
Årets anskaffningar	24 971	0
Utrangeringar	0	-16 790
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	649 996	625 025
Ingående ackumulerade avskrivningar	-397 088	-305 868
Årets avskrivningar	-78 127	-80 110
Tidigare års avskrivningar	0	-27 900
Avskrivningar omklassificering	0	16 790
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-475 215	-397 088
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>174 781</u>	<u>227 937</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	536	541
Skattefordringar	18 258	0
Övriga fordringar	194 234	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>213 028</u>	<u>541</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
SE-Banken Bolån	0,76	2022-11-28	2 904 590
Summa skulder till kreditinstitut			2 904 590
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 904 590
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 904 590

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	31 553 000	31 553 000
Summa ställda säkerheter	31 553 000	31 553 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Erik Armerén
Ordförande

Anders Lundmark

Susanne el Alam Linell

Ellen Landen

Lisa Bydler

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Deltagare

ERIK AXEL ARMERÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK ARMERÉN

Erik Axel Armerén
earmeren@gmail.com

2022-04-21 19:48:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

SUSANNE LOUISE EL ALAM LINELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNE EL ALAM LINELL

Susanne Louise el Alam Linell
linell898@gmail.com

2022-04-22 04:24:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

KARL-ERIK ANDERS LUNDMARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS LUNDMARK

Karl-Erik Anders Lundmark
anders.k.lundmark@gmail.com

2022-04-22 05:17:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

LISA EVA ELISABETH BYDLER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lisa Eva Elisabeth Bydler

Lisa Eva Elisabeth Bydler
lisa@bydler.com

2022-04-22 06:37:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ELLEN ERIKA LANDÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLEN LANDÉN

Ellen Erika Landén
ellenlanden@hotmail.com

2022-04-22 07:43:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-28 06:55:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Datum

Helene Ellingsen
helene.ellingsen@pwc.com

Leveranskanal: E-post