

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF GNEJSEN 2

2024

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen GNEJSEN 2

Tid: Onsdagen den 14 maj 2025, kl. 18:00
Lokal: Föreningslokalen i källaren, Lundagatan 50

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
 - Beslut om omvandling av övernattningslägenheter till permanenta bostäder, se motion 1.
 - Beslut om pingisbord till föreningslokalen, se motion 2.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

BRF GNEJSEN 2
Org nr 716420-1621

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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 2024-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lisa Bydler	Ordförande	2025
Susanna Lindberg	Sekreterare	2025
Karin Törnell	Ledamot	2025
Erika Billysdotter	Ledamot	2026
Melina Waldenmaier	Ledamot	2026
Tony Andersson	Suppleant	2025
Ellen Landén	Suppleant	2025
Maria Modig	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde. På ordinarie stämma togs ett andra beslut avseende antagande av nya stadgar.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Till valberedning valdes Louise Lettholm och Ulrika Blom.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-10-23.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholm län.

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

Föreningsstämman reserverade fyra prisbasbelopp i arvode till styrelsen. Timarvode beslutades även á 300 kr per timme till styrelsens ledamöter i det fall en ledamot tvingas ta ledigt från jobbet för plats- eller tidsbundet arbete i föreningen, samt 300 kr per timme till valberedningen.

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 2023-12-31 var 164 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 5 st lägenheter samt lokalerna hyrs ut. Två av hyreslägenheterna används i föreningen som gästlägenheter. Total boyta 6 691 m² varav 6 487 m² avser bostadsrätter och 204 m² avser hyresrätter, lokalyta 411,6 m².

Under räkenskapsåret har 21 bostadsrätter överlåtits.

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2074. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer.

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 ett avtal med Städbolag

Ett i Täby AB när det gäller lokalvården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Källsortering av matavfall, renovering av fastigheternas portdörrar samt inventering av föreningens förråd har slutförts under 2024. Elektroniskt bokningssystem för tvättider har införts.

Föreningens lån har flyttats från SEB till SBAB.

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna höjs med 10 % fr.o.m. 1 januari 2025, främst med anledning av fortsatt ökade driftskostnader.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	6 313 052	5 791 505	5 814 652	5 348 030
Resultat efter finansiella poster	kr	102 445	77 874	-334 772	-3 921 426
Soliditet	%	98	98	97	97
Likviditet	%	418	296	194	219
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	677	615	615	615
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	782	728		
Skuldsättning per kvm	kr	268	268	268	409
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	294	294	294	448
Energikostnad per kvm	kr	350	320	346	306
Räntekänslighet (grundavgift)	%	0,4	0,5	0,5	0,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	0,4	0,4		
Sparande per kvm	kr	257	196	210	203
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	80,34	79,28		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	97 596 414	44 724 879	659 267	-9 700 882	77 874
Reservering till yttre fond			852 300	-852 300	
Ianspråktagande av yttre fond			-205 139	205 139	
Balansering av föregående års resultat				77 874	-77 874
Årets resultat					102 445
Belopp vid årets utgång	97 596 414	44 724 879	1 306 428	-10 270 169	102 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-10 270 169
Årets resultat	102 445
	-10 167 724

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	400 620
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-442 821
I ny räkning balanseras	-10 125 523
	-10 167 724

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	102 445
Dispositioner	42 201
Årets resultat efter dispositioner	144 646

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 264 227
---	-----------

Resultaträkning

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31**

1,2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

6 313 052

5 791 505

Övriga rörelseintäkter

0

169 207

Summa rörelseintäkter**6 313 052****5 960 712****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

4

-4 079 107

-3 877 328

Periodiskt underhåll

5

-442 821

-205 139

Övriga externa kostnader

6

-419 929

-488 467

Arvoden och personalkostnader

7

-275 980

-253 903

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 278 214

-1 278 213

Summa rörelsekostnader**-6 496 051****-6 103 050****Rörelseresultat****-182 999****-142 338****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

377 135

323 121

Räntekostnader

-91 691

-102 909

Summa finansiella poster**285 444****220 212****Resultat efter finansiella poster****102 445****77 874****Årets resultat****102 445****77 874****Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen

102 445

77 874

Anspråkstagande av fond för yttre underhåll

442 821

205 139

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-400 620

-852 300

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre
underhåll****144 646****-569 287**

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1,2

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

131 039 563

132 291 252

Inventarier, verktyg och installationer

10

69 581

96 106

Summa materiella anläggningstillgångar

131 109 144

132 387 358

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

17 400

17 400

Summa finansiella anläggningstillgångar

17 400

17 400

Summa anläggningstillgångar**131 126 544****132 404 758****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

57

26 056

Övriga fordringar

11

313 912

118 668

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

96 145

88 951

MBF Klientmedel i Handelsbanken

5 121 666

4 044 947

Summa kortfristiga fordringar

5 531 780

4 278 622

Kassa och bank

Kassa och Bank

37 935

36 643

Summa kassa och bank

37 935

36 643

Summa omsättningstillgångar**5 569 715****4 315 265****Summa tillgångar****136 696 259****136 720 023**

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

97 596 414

97 596 414

Upplåtelseavgifter

44 724 879

44 724 879

Fond för yttre underhåll

1 306 428

659 267

Summa bundet eget kapital

143 627 721

142 980 560

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 270 169

-9 700 882

Årets resultat

102 445

77 874

Summa fritt eget kapital

-10 167 724

-9 623 008

Summa eget kapital

133 459 997

133 357 552

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

1 904 590

0

Summa långfristiga skulder

1 904 590

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

0

1 904 590

Leverantörsskulder

342 153

422 292

Skatteskulder

17 763

10 834

Övriga skulder

14

-60

240

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

971 816

1 024 515

Summa kortfristiga skulder

1 331 672

3 362 471

Summa eget kapital och skulder

136 696 259

136 720 023

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -182 999 -142 337

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 1 278 214 1 278 213

Erhållen ränta 107 975 55 521

Erhållna utdelningar 269 160 267 600

Erlagd ränta -91 691 -102 909

1 380 659 **1 356 088**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -176 439 166 342

Ökning/minskning leverantörsskulder -80 139 -128 664

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -46 070 -15 688

Kassaflöde från den löpande verksamheten **1 078 011** **1 378 078**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **0** **0**

Årets kassaflöde **1 078 011** **1 378 078**

Likvida medel vid årets början **4 081 590** **2 703 514**

Öresutjämning **0** **-2**

Likvida medel vid årets slut **5 159 601** **4 081 590**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

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, utrangeras 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 1,56 %.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

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

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	4 391 568	3 992 352
Hyror lokaler	497 272	451 296
Hyror bostäder	238 368	234 723
Elavgifter	560 189	499 319
Övriga hyresintäkter	332 208	239 232
Övriga hyrestillägg	261 420	261 240
Övriga intäkter	89 969	165 790
Brutto	6 370 994	5 843 952
Hyresförluster vakanser bostäder	-45 504	-46 604
Hyresförluster vakanser lokaler	-5 912	-5 844
Övriga hyresförluster	-6 525	0
Summa nettoomsättning	6 313 053	5 791 504

I årsavgiften ingår värme och vatten för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	417 255	434 542
Reparationer, löpande underhåll	297 388	265 373
Elavgifter	503 350	506 433
Uppvärmning	1 620 092	1 477 180
Vatten och avlopp	361 665	289 345
Renhållning	151 620	223 293
Försäkringar	131 660	117 315
Kabel-TV / Internet	207 102	198 990
Övriga fastighetskostnader	40 915	23 726
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	348 060	341 131
Summa driftskostnader	4 079 107	3 877 328

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Planteringar	0	162 389
Fönsterrenovering/målning	0	26 750
Stamspolning	0	16 000
Ljudisolering gästlägenhet	37 196	0
Renovering portar	405 625	0
Summa periodiskt underhåll	<u>442 821</u>	<u>205 139</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	7 799	7 884
Kontorsmaterial	0	12 255
Kommunikation	4 088	4 657
Porto	540	0
Förlust hyresfordringar	27 900	0
Revision	46 256	38 750
Föreningsmöten	18 685	23 810
Ekonomisk och administrativ förvaltning	195 150	187 400
Övriga förvaltningskostnader	65 706	89 347
Konsultarvoden	28 440	99 874
Övriga externa tjänster	24 365	23 490
Medlems- och föreningsavgifter	1 000	1 000
Summa övriga externa kostnader	<u>419 929</u>	<u>488 467</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	209 999	193 200
Sociala kostnader	65 981	60 703
Summa arvoden, personalkostnader	<u>275 980</u>	<u>253 903</u>

Arvodesutbetalning sker efter årsstämman genomförande, varför redovisat arvode avser beslutat arvode föregående år

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	106 961	52 367
Övriga ränteintäkter	1 014	3 154
Utdelning Brandkontoret	25 560	24 000
Utdelning MBF	243 600	243 600
Summa finansiella intäkter	<u>377 135</u>	<u>323 121</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	80 363 399	80 363 399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 363 399	80 363 399
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 672 926	-12 421 238
Årets avskrivningar	-1 251 689	-1 251 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 924 615	-13 672 926
Utgående planenligt värde	<u>65 438 784</u>	<u>66 690 473</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>131 039 563</u>	<u>132 291 252</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	133 540 000	133 540 000
Taxeringsvärde mark	206 719 000	206 719 000
	<u>340 259 000</u>	<u>340 259 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	333 000 000	333 000 000
Lokaler	7 259 000	7 259 000
	<u>340 259 000</u>	<u>340 259 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	649 996	649 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	649 996	649 996
Ingående ackumulerade avskrivningar	-553 890	-527 365
Årets avskrivningar	-26 525	-26 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-580 415	-553 890
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>69 581</u>	<u>96 106</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	1 455	1 122
Övriga fordringar	312 457	117 546
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>313 912</u>	<u>118 668</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	2,91	2026-11-09	1 904 590
Summa skulder till kreditinstitut			1 904 590
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 904 590
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			1 904 590

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</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

Not 14 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skulder till MBF	-60	240
Summa övriga kortfristiga skulder	-60	240

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Lisa Bydler
Ordförande

Susanna Lindberg

Karin Törnell

Erika Billysdotter

Melina Waldenmaier

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

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

LISA BYDLER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-08 22:56:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lisa Eva Elisabeth Bydler

Lisa Bydler

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.217.70.253

SUSANNA LINDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 05:23:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNA LINDBERG

Susanna Lindberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 130.237.253.130

ERIKA BILLYSDOTTER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 06:09:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIKA BILLYSDOTTER

Erika Billysdotter

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.217.70.236

KARIN TÖRNELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-10 18:50:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Törnell

Karin Törnell

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.217.70.195

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-08 16:12:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MELINA WALDENMAIER

Melina Waldenmaier

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.70.36

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 07:54:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.107

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gnejsen 2, org nr 716420-1621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gnejsen 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Gnejsen 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 –2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 07:55:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.107

Motion till årsstämman 2025, Gnejsen 2

Omvandling av övernattningslägenheter till permanenta bostäder

För att öka tryggheten och förbättra föreningens ekonomiska stabilitet föreslås att de nuvarande övernattningslägenheterna omvandlas till permanenta bostäder. Nedan följer en sammanställning av de huvudsakliga argumenten för detta förslag:

1. Ökad trygghet för föreningen och dess medlemmar

- Genom att omvandla övernattningslägenheterna till permanenta bostäder minskar risken för otillbörligt nyttjande och andra potentiella säkerhetsproblem.
- Boende i direkt anslutning till dessa lägenheter kommer att uppleva en tryggare och mer förutsägbar boendemiljö, då det inte längre råder osäkerhet kring vilka som använder övernattningslägenheterna.

2. Förbättrad ekonomisk situation och framtida stabilitet

- Intäkterna från försäljningen av lägenheterna skulle ge ett betydande tillskott till föreningens kapital, vilket gör det möjligt att reducera eller helt eliminera föreningens skulder och minska räntekostnader.
- Kapitaltillskottet skapar en buffert som kan användas för att avvärja framtida avgiftshöjningar, samtidigt som det på längre sikt kan leda till lägre medlemsavgifter. Detta gynnar föreningens medlemmar och bidrar till långsiktig ekonomisk stabilitet.

3. Optimering av föreningens resursanvändning

- Övernattningslägenheter används ofta sporadiskt och utgör därmed inte det mest effektiva sättet att nyttja föreningens resurser.
- Genom att omvandla dessa till permanenta bostäder säkerställer föreningen att dessa ytor nyttjas på ett mer långsiktigt och ekonomiskt hållbart sätt.

Förslag till beslut

Stämman beslutar att ge styrelsen mandat att omvandla övernattningslägenheterna till permanenta bostäder och att påbörja processen för försäljning av dessa lägenheter, med målsättningen att skapa både trygghet och ekonomisk stabilitet för föreningen.

Stockholm 2025-01-25

Daniel Ugander

00012

Förnamn och efternamn

Femsiffrigt lgh nr

Svar på motion 1:

Omvandling av övernattningslägenheter till permanenta bostäder

Bakgrund

Vi är en förening med många små lägenheter. 116 av 167 lägenheter är mindre än 40 m², av dessa är 66 stycken mellan 31–40 m², 30 lägenheter är 21–30 m² och de återstående 20 är 18–20 m².

Årsstämman 2020 beslutade som svar på en medlemsmotion att styrelsen skulle verka för att omvandla lediga hyresrätter i föreningen till övernattningslägenheter. Detta förverkligades våren 2022 då en hyresrätt i port 48B återgick till föreningen. Under 2023 återgick ytterligare en hyreslägenhet i port 46 till föreningen och blev även den gästlägenhet då trycket på den första var relativt stort.

Gästlägenheten i port 46 hyrs ut för 500 kr/natt.

- Under 2024 hyrdes den ut 170 nätter.
- Under 2023 hyrdes den ut 156 nätter.

Gästlägenheten i port 48B hyrs ut för 300 kr/natt.

- Under 2024 hyrdes den ut 213 nätter.
- Under 2023 hyrdes den ut 234 nätter.
- Under 2022 hyrdes den ut 222 nätter.

Lite drygt en tredjedel av föreningens hushåll nyttjade gästlägenheterna någon gång under 2024. En tiondel av samtliga hushåll stod för hälften av användningen.

Fördelar med att behålla gästlägenheter

- En uppskattad service som ger medlemmarna möjlighet att ha släkt och vänner på besök till en låg kostnad.
- Värdet på medlemmarnas bostadsrätter kan öka om potentiella köpare uppskattar att ha tillgång till gästlägenheter och den dolda kapitaltillgång som lägenheterna utgör då de kan säljas i framtiden. Tillgången är då bunden i lägenheterna och värdet ändras med marknaden.
- Intäkter på cirka 130 000 kr för 2024 (efter avdrag för kostnader).

Fördelar med att sälja gästlägenheterna

- Färre personer som rör sig i våra hus och eventuell risk för störningar är lägre.
- Mindre belastning och arbete för styrelsen.
- Lägenheternas kapital (ca 8–10 miljoner kronor) frigörs vid en försäljning. Värdet på medlemmarnas bostadsrätter kan öka om potentiella köpare uppskattar låg bostadsavgift och

stabila fonder för framtida upprustning och investeringar. Tillgången utgörs då av kontanta medel på banken och värdet ändras med inflationen.

- Intäkter på cirka 230 000 kr/år i bostadsrättsavgifter och kapitalränta.

Styrelsens rekommendation

Mot bakgrund av att årsmötet tidigare har röstat för att etablera gästlägenheterna, och att de nyttjas i den omfattning de gör, **föreslår styrelsen årsmötet att rösta för att behålla gästlägenheterna**. Vi ser också att de utgör en reserv för framtiden som skapar ekonomisk trygghet.

Vi föreslår vidare att styrelsen ska se över om åtgärder krävs för att öka tryggheten och minimera eventuella störningar för boende i direkt anslutning till gästlägenheterna.

Om årsmötet röstar för att avveckla gästlägenheterna föreslår styrelsen att detta sker tidigast i höst, när redan gjorda bokningar är avslutade.

Noteras bör att föreningen, oavsett hur vi gör med nuvarande gästlägenheter, har ytterligare tre hyresrätter som på längre sikt kan avyttras (uppskattat värde vid försäljning som bostadsrätter ca 16 miljoner).

Motion till årsstämman 2025, Gnejsen 2**Pingisbord till lokalen**

Ett pingisbord skulle innebära att barn i föreningen skulle kunna bli mer pingisintresserade. Pingisbordet skulle också kunna användas av vuxna. Lokalen skulle kunna bokas för pingisspel och pingisbordet skulle gå att använda som bord om det har duk.



Pingisbord kostar 2888 kronor. Bordet kan var extra bord. Pingisbordet kommer med rack och bollar så det är billigare än att köpa pingisrack och bollar separat.

Alternativ: Ett pingisbord utomhus på lekplatsen. För barn och vuxna som grillar. Pingisbord kostar cirka 15 000 kronor.

Förslag till beslut:

Att Gnejsen 2 köper in ett pingisbord till den gemensamma lokalen. Alternativt köper in ett bord till lekplatsen.

Stockholm den 29 januari

Tom Fristorp Fagerholm genom Carl-Magnus Fagerholm

Lägenhet nummer 50093

Svar på motion 2: Köpa in pingisbord till lokalen

Styrelsens rekommendation:

Styrelsen ser positivt på förslaget att köpa in ett pingisbord.

Styrelsen kommer att undersöka möjligheten att köpa in ett pingisbord antingen för inomhusbruk i lokalen, eller för utomhusbruk på gården. Styrelsen kommer se över vilken plats som är lämplig, där bordet kan komma flest till gagn.