

Årsredovisning
för
HSB Brf Gunilla i Stockholm

702000-8152

Räkenskapsåret

2018-05-01 – 2019-04-30

Styrelsen för HSB Brf Gunilla i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-05-01 – 2019-04-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1958-09-16 och registrerades 1958-10-31. Byggnadsår är 1961 och värdeår 2005. Föreningens nuvarande ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket 1967-03-03.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gunilla 20 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 6 st flerbostadshus i 3 st våningar med totalt 111 st bostadsrätter, 5 st lokaler och 16 st garage.

Den totala boytan är 7 082 m² fördelat på:

11 st 1 rum och kök

35 st 2 rum och kök

48 st 3 rum och kök

17 st 4 rum och kök

Lokaler:

1 st lokal upplåten som bostadsrätt på 189,5 m²

3 st hyreslokaler på totalt 271,5 m² varav en hyrs av Pemabel AB, den andra hyrs av Sussan Andalibi frisersalong och den tredje står outhyrd.

1 st föreningslokal

Parkeringsplatser & garage

Inom föreningens fastighet finns 58 st parkeringsplatser varav 33 st med eluttag. En plats disponeras av föreningen och en plats disponeras som moped/mc-parkering. Återstående 56 st platser hyrs ut till medlemmar med bil.

Av föreningens 16 st garage är ett uthyrt som mc-garage till två medlemmar och ett garage disponeras av föreningen. Återstående 14 st garage hyrs ut till medlemmar med bil.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter samt försäkring mot ohyra.

Oz

gl

Fastighetens tekniska status de föregående fem åren

Fönster- och balkongdörrsbyte genomfördes 2015 av Dalkarlarna AB och då ingick även kontroll av samtliga balkonger i avseende balkongräckens fastsättning.

I direkt anslutning till fönster- och balkongdörrsbytet genomfördes ventilationsrengöring, OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) och ventilationsinjustering av Solna-Sundbyberg Sotningsdistrikt Renare Kanaler AB. OVK blev godkänd för samtliga lägenheter.

Radonåtgärder i källarlokal, en bostadsrättslokal och tre uthyrningslokaler, har utförts under 2017/2018 av entreprenör Comnet i Danderyd AB, ett specialistföretag på radonsanering. Efter avslutade åtgärder våren 2018 är värdena under 200 bq/m³ i samtliga nämnda lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Planerat underhåll

Styrelsen har upprättat en digital underhållsplan som ger styrelsen flexibilitet i det periodiska underhållet av fastigheten. Dessutom är den ett mycket viktigt arbetsredskap för styrelsen om framtida arbeten och kostnader. Underhållsplanen uppdateras regelbundet och används som underlag i styrelsens budgetarbete.

Under verksamhetsåret har följande besiktningar/inspektioner genomförts

Styrelsens årliga fastighetssyn genomfördes 2019-04-22.

Byte av entrédörrar påbörjades i april 2018 och avslutades i början av sommaren 2018 med Järnet Smide AB som entreprenör. Slutbesiktning skedde 2018-08-14.

Byte till ståldörrar har genomförts i tvättstugetrymmen i källare Erik Tegels Väg 21 - 23 samt till lunchrum med Järnet Smide AB som entreprenör.

Installation av Aptus-system för skalskydd- och passerkontrollsystem samt bokningssystem för tvättstugor och bastu genomfördes sommaren 2018 med AR Lås & Passage AB som entreprenör. Slutbesiktning skedde 2018-09-17. Därefter har några modifieringar i bokningssystemet införts.

Radonmätning har under eldningssäsongen, från oktober 2018 till april 2019 genomförts i utvalda lägenheter, sammanlagt 29 st, enligt de direktiv myndigheten kräver och ingen av dessa redovisade ett årsmedelvärde som var högre än 200 bq/ m³. Miljöförvaltningen har därmed avslutat ärendet vilket innebär att alla insända mätprotokoll blivit registrerade/godkända.

Energideklaration har upprättats och Boverket har godkänt den 2019-04-16. Den gäller fram till 2029. I samband med genomgången av föreningens energiförbrukning fick vi åtgärdsförslag i syfte att ytterligare minska vår energiförbrukning, fjärrvärme, vatten och el.

Styrelsen har beslutat att medlemmarna skall ha möjlighet att byta sina ventilationsfilter årligen i avsikt att få ett bättre inomhusklimat.

Från och med 2018-12-01 skrevs ett avtal med övervakningsbolaget Q-Park AB.

Syftet med åtgärden är att förhindra medlemmar och externa personer att nyttja markområdet på ett felaktigt sätt, på någon annan medlems parkeringsplats eller på andra delar av markområdet.

Oz

oz

Övriga väsentliga händelser

Besiktning av föreningens källartrappor genomfördes i februari 2018 av Mats Jönis Byggkonsult AB då det konstaterades att de är i behov av renovering. Arbetena beräknas att starta i början av september 2019.

Byte av utebelysning på gårdar och parkering har skett i juni 2019 och de är försedda med led-lampor vilket är bra för miljön och energiförbrukningen.

Lekplatsen besiktades 2018-09-26. Enligt tidigare besiktningsanmärkning och nya EU-direktiv måste gungutrustningen bytas ut. Styrelsen arbetar med detta.

GDPR (General Data Protection Regulation) är en europeisk förordning med syftet att stärka och harmonisera skyddet för levande, fysiska personer inom Europeiska unionen vid hantering av personuppgifter. Förordningen antogs 27 april 2016 och började gälla fullt ut från den 25 maj 2018. Den ersätter då Dataskyddsdirektivet (95/46/EG) från 1995.

Styrelsen har fått både information och instruktion på hur, på vilket sätt, personuppgifter skall hanteras och lagras. Styrelsen har utsett en "personuppgiftsansvarig" och har försett expeditionen med säkrare utrymme för sina handlingar, både gällande brandskydd och åtkomst av obehörig.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma, 2018-10-17, avhölls i Brf Sigismunds föreningslokal och 29 st röstberättigade medlemmar deltog varav 1 st med fullmakt.

Förvaltning

Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

El & Fastighetsservice AB (EFS AB) har ombesörjt fastighetsskötsel.

PZ Städ AB har utfört städningen i fastigheten.

Stockholm Vatten Avfall AB har hämtat hushållssopor.

SUEZ Recycling AB har hämtat Miljöstugans sorterade fraktioner av återvinningsförpackningar, tidningar och mindre elektriskt avfall.

Telenor Sverige AB, fd Bredbandsbolaget, har levererat gruppanslutning för bredband, TV och IP-telefoni.

Norrenergi levererar fjärrvärme.

Ellevio, fd Fortum, ansvarar för elkablarna/leveransen och Vattenfall förser oss med elektriciteten.

För det löpande underhållet har entreprenörer anlåtats i begränsad omfattning.

02

d

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut av föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret 2018/2019 och även för verksamhetsåret 2019/2020 förblir de oförändrade. Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 760 kr/m² boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, amortering och ränta framgår av not 14.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2018-10-17 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Elin Malm Lindberg	vald 2018	Ordförande
Magnus Agerfalk	vald 2018	Sekreterare
Lars-Yngve Larsson	vald 2017	Vice ordförande tillika protokollförare
Carmen Elfgrén	vald 2017	Ledamot. Avgick i januari 2019
Leif Bornestrand	Utsedd av HSB Stockholm	

Suppleanter:

Minda Holm	vald 2018	
Anders Petersson	vald 2018	
Torbjörn Dacke	Utsedd av HSB Stockholm	

I enlighet med föreningens stadgar väljs föreningens ordförande på föreningsstämma. På föreningsstämman 2018 valdes Elin Malm Lindberg till ordförande på ett år.

Föreningens firma tecknas av Elin Malm Lindberg, Magnus Agerfalk, Lars-Yngve Larsson och Carmen Elfgrén (tom januari 2019) två i förening.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2019 är Lars-Yngve Larsson, Minda Holm och Anders Petersson.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Styrelsen har bemannat expeditionen helgfria onsdagar kl. 19.00 - 19.30 tom december 2018. Därefter har Öppet Hus ersatt expeditionstiden och genomförts 1 till 2 gånger per månad.

BoRevision AB, utsedd revisor av HSB Stockholm

Nedanstående funktionärer blev valda av föreningsstämman

Revisorer

Mikael Höglund som ordinarie och Joakim Byström som suppleant.

Valberedning

Peter Huttu (sammanställande), Wilhelm Fungmark och Joakim Byström.

02

02

Ombud till HSB:s distriktsstämma

Karin Jonasson och Carmen Elfgrén som ordinarie samt Elin Malm Lindberg som suppleant.

Arvoden till styrelse och andra funktionärer

Ordinarie föreningsstämma (2018-10-17) beslutade

att styrelsen skall erhålla ett arvode om 4 prisbasbelopp, för styrelsen att fritt fördela inom sig, varav 2 prisbasbelopp avser ersättning för det administrativa arbetet. Stämman beslutade också om 1 prisbasbelopp extra retroaktivt för det gångna året.

att förtroendevald revisor skall erhålla 15 % av ett prisbasbelopp och dess suppleant skall erhålla 5 % av ett prisbasbelopp.

att valberedningens ordförande skall erhålla 5 % av ett prisbasbelopp och att dess ledamöter skall erhålla 5 % av ett prisbasbelopp att fritt fördela inom sig.

att distriktsombuden skall erhålla 2,5 % av ett prisbasbelopp i arvode att fritt fördela inom sig.

Med prisbasbeloppet avses här 2019 årsbelopp med 46.500 SEK. Föreningen har kostnaderna för de sociala avgifterna.

Medlemsinformation

Vid verksamhetsårets början 2018-05-01 hade föreningen 154 st medlemmar. Vid verksamhetsårets utgång 2019-04-30 hade föreningen 162 st medlemmar, som därmed har ökat med 8 st.

Under verksamhetsåret har 15 st lägenhetsöverlåtelse skett vilket är en ökning med 4 st jämfört med föregående verksamhetsår.

GunillaBladet

GunillaBladet har under verksamhetsåret utkommit med 7 st nummer. Ansvarig utgivare är Elin Malm Lindberg och redaktör är Lars-Yngve Larsson.

Hemsida

Brf Gunilla har en egen hemsida på internet med adress www.gunillabrf.se. Ansvarig utgivare är Elin Malm Lindberg. E-post till styrelsen kan sändas under adress info@gunillabrf.se.

Styrelsens brandskyddsarbete

Styrelsen arbetar frenetiskt med att få bort brännbart material, t ex barnvagnar i trapphus och källargångar. Sedan tidigare har brandvarnare installerats i gemensamhetsutrymmen och brandsläckare där det anses vara nödvändigt och kontroll av dessa sker regelbundet.

Lars-Yngve Larsson är brandskyddsansvarig.

Lunchrummet utanför expedition har försetts med hjärtstartare och första hjälpen-skåp. Utbildning för intresserade medlemmar genomfördes i juni 2019. Även snickarlokalen, bastun och UC har uppdaterats med första hjälpen-tillbehör samt korrekt skyltning

Nödbelysning finns monterat i varje trappuppgång.

Lokaler för fritid, samvaro och hobby.

Föreningen har bordtennisbord i källaren i port 29 vid skyddsrummet/cykelrummet och innanför finns en snickeriverkstad.

Det finns en föreningslokal med gästlägenhet/övernattningsrum belägen i källaren vid port 27 och den är avsedd för föreningens medlemmar. Övernattningsrummet får bokas max fem dygn per nyttjandetillfälle. Bastu finns på gaveln av port 15. Den bokas i det elektroniska bokningssystemet.

Städdagar

Föreningen har som vanligt haft städdagar i maj och september, samt en lövräfsardag i november.

02

st

Flerårsöversikt (tkr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	5 787	5 785	5 782	5 776
Resultat efter finansiella poster	843	309	636	815
Avskrivningar	1 204	1 094	1 093	1 093
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	2 047	1 403	1 729	1 908
Soliditet (%)	25,84	22,57	21,21	19,03
Skuldränta (%)	1,45	1,35	1,18	1,69
Fastighetslån kr/kvm	3 154	3 293	3 506	3 544
Årsavgifter kr/kvm	760	760	760	760

Nettoomsättning

Årsavgifter och hyresintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med yta lägenheter med bostadsrätt.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med yta lägenheter med bostadsrätt.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	629 750	286 500	4 198 963	2 041 375	308 738	7 465 326
Resultatdisposition				308 738	-308 738	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			264 000	-264 000		0
Uttag ur yttre fond			-266 434	266 434		0
Årets resultat					842 883	842 883
Belopp vid årets utgång	629 750	286 500	4 196 529	2 352 547	842 883	8 308 209

02

sk

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens disposition	
Balanserat resultat	2 350 113
Årets resultat	842 883
Reservering till underhållsfond	-264 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>266 434</u>
Summa till stämmans förfogande	3 195 430
Stämman har att ta ställning till:	
Balanseras i ny räkning	3 195 430

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

oz

oz

Resultaträkning

	Not	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	5 528 271	5 528 271
Hysesintäkter	3	258 260	256 441
Övriga rörelseintäkter	4	354 021	83 319
Summa rörelsens intäkter		6 140 552	5 868 031
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	5	-371 851	-575 325
Periodiskt underhåll	6	-266 434	-358 568
Driftskostnader	7	-2 417 298	-2 557 306
Administrationskostnader	8	-253 533	-257 551
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	9	-261 769	-201 759
Fastighetsskatt/avgift	10	-181 047	-168 337
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 751 932	-4 118 846
Avskrivning anläggningstillgångar		-1 203 648	-1 094 489
Summa avskrivningar		-1 203 648	-1 094 489
Resultat före finansiella poster		1 184 972	654 696
Räntekostnader på fastighetslån		-342 089	-345 958
Summa kapitalnetto		-342 089	-345 958
Resultat efter finansiella poster		842 883	308 738
Årets resultat		842 883	308 738

02

nl

Balansräkning **Not** **2019-04-30** **2018-04-30**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	30 163 857	28 649 895
Pågående arbeten	12	0	1 144 114
Summa materiella anläggningstillgångar		30 163 857	29 794 009

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		30 164 357	29 794 509
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	13 100
Skattekonto		14 820	9 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	137 977	154 410
Avräkningskonto förvaltare		1 801 545	3 084 379
Summa kortfristiga fordringar		1 954 342	3 261 135

Kassa och bank

		27 992	14 336
--	--	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		1 982 334	3 275 471
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		32 146 691	33 069 980
-------------------------	--	-------------------	-------------------

02

02

Balansräkning	Not	2019-04-30	2018-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		916 250	916 250
Fond för yttre underhåll		4 196 529	4 198 963
Summa bundet eget kapital		5 112 779	5 115 213
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 352 546	2 041 375
Årets resultat		842 883	308 738
Summa fritt eget kapital		3 195 429	2 350 113
Summa eget kapital		8 308 208	7 465 326
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	21 653 464	22 933 464
Summa långfristiga skulder		21 653 464	22 933 464
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 280 000	1 280 000
Depositioner		4 350	8 170
Leverantörsskulder		177 854	660 544
Skatteskulder		17 169	9 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	705 646	713 196
Summa kortfristiga skulder		2 185 019	2 671 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 146 691	33 069 980

02

isl

Kassaflödesanalys

	Not	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		842 883	308 738
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 203 648	1 094 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 046 531	1 403 227
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		13 100	-10 116
Förändring av kortfristiga fordringar		10 860	-8 680
Förändring av leverantörsskulder		-482 690	263 488
Förändring av kortfristiga skulder		-3 483	43 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 584 318	1 691 397
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 573 496	-1 152 160
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 573 496	-1 152 160
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 280 000	-1 280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 280 000	-1 280 000
Årets kassaflöde		-1 269 178	-740 763
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 098 715	3 839 479
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 829 537	3 098 716

02

02

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Föreningens byggnader färdigställdes 1961-1962. Byggnadens restvärde 30 april 2014 uppdelades i komponenterna: stomme och grund 50 %, stomkompletteringar/innerväggar 30%, värme och sanitet 5%, fasad 5%, yttertak 5%, el 3% och ventilation 2%. Investeringar från 2014-05-01 redovisas som egna komponenter.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1%
Stomkompletteringar/innerväggar	2%
Värme och sanitet	2%
Fasad	2%
Yttertak	5%
El	3%
Ventilation	4%
Fönster	2,5%
Portar	3,33%
Passersystem	5%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. *oz*

Not 2 Årsavgifter

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Årsavgifter bostäder	5 296 704	5 296 704
Årsavgifter lokaler	231 567	231 567
	5 528 271	5 528 271

Not 3 Hyresintäkter

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Hyresintäkter, p-plats	93 916	94 912
Hyresintäkter, garage	70 416	70 416
Hyresintäkter, lokaler	90 128	85 913
Övernattnings-/gästlägenhet	3 800	5 200
	258 260	256 441

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Avgift andrahandsupplåtelse	18 292	29 221
Ersättning försäkringsskador	301 385	53 888
Nycklar, cylindrar mm	34 344	211
	354 021	83 320

Not 5 Reparationer och underhåll

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Reparation vattenskador	149 807	204 813
Reparation tvättstuga	16 575	15 588
Reparation portar, dörrar och lås	116 334	172
Reparation ventilation	57 415	8 049
Reparation värme	0	11 231
Reparation el	0	5 886
Reparation VA	12 207	8 752
Reparation av brandskydd	5 650	0
Radonåtgärder	1 188	285 550
Trädgård och mark	2 576	34 565
Div övriga reparationer	10 100	719
	371 852	575 325

02

pl

Not 6 Periodiskt underhåll

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Underhåll av tvättstuga	184 750	10 749
Underhåll av skorsten	1 375	331 840
Underhåll av brandskydd	66 178	0
Underhåll rensning av frånluftskanaler	14 131	15 980
	266 434	358 569

Not 7 Driftskostnader

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Fastighetsskötsel	249 845	246 002
Städning	190 220	185 278
Snöröjning	65 009	65 513
Besiktningar	4 775	121 333
Radonmätning	16 533	10 746
Porttelefon drift	1 988	0
Fastighetsel	181 297	164 450
Fjärrvärme	1 032 976	1 103 987
Vatten	202 131	195 624
Avfallshantering	101 566	98 356
Fastighetsförsäkring	63 515	61 185
Bredband	271 396	271 396
Förbrukningsinventarier (projektor)	6 564	0
Förbrukningsmaterial	16 771	21 490
Trivselåtgärder	12 712	11 946
	2 417 298	2 557 306

Not 8 Administrationskostnader

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Kreditupplysningar	5 000	4 500
Telefon och porto	9 822	11 650
Kontorsmaterial	9 778	7 766
Revisionsarvode extern revisor	21 000	21 500
Ekonomisk förvaltning	118 500	118 343
Bygglovsavgifter	0	10 800
Föreningsstämma/medlemsmöten	12 691	20 909
Årsredovisning tryck	6 431	9 659
Juridisk konsultation	0	5 750
Energideklaration	21 280	0
Bankkostnader	2 750	3 083
Föreningsavgifter	37 120	37 120
Övriga administrationskostnader	9 161	6 471
	253 533	257 551

02

d

Not 9 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2018-05-01	2017-05-01
	-2019-04-30	-2018-04-30
Styrelsearvoden	181 688	134 366
Revisionsarvode intern revisor	9 100	8 960
Arvode valberedning	4 550	4 480
Övriga ersättningar	9 158	8 982
Sociala avgifter på arvoden	57 273	44 971
	261 769	201 759

Not 10 Fastighetsskatt/avgift

	2018-05-01	2017-05-01
	-2019-04-30	-2018-04-30
Fastighetsskatt	28 200	24 300
Kommunal fastighetsavgift	152 847	148 407
Justering föregående år	0	-4 370
	181 047	168 337

Not 11 Byggnader och mark

	2019-04-30	2018-04-30
Ingående anskaffningsvärden	46 979 456	46 948 660
Inköp	0	30 796
Omklassificeringar	2 717 610	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 697 066	46 979 456
Ingående avskrivningar	-18 329 561	-17 235 072
Årets avskrivningar	-1 203 648	-1 094 489
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 533 209	-18 329 561
Utgående redovisat värde	30 163 857	28 649 895
Taxeringsvärden byggnader	67 128 000	58 946 000
Taxeringsvärden mark	42 692 000	35 484 000
	109 820 000	94 430 000
Bokfört värde byggnader	29 644 857	28 130 895
Bokfört värde mark	519 000	519 000
	30 163 857	28 649 895

02

el

Not 12 Pågående arbeten

	2019-04-30	2018-04-30
Ingående anskaffningsvärde	1 144 114	22 750
Årets anskaffning passersystem	950 549	140 975
Årets anskaffning portar	622 947	980 389
Omklassificering	-2 717 610	0
Utgående redovisat värde	0	1 144 114

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-04-30	2018-04-30
Försäkringskostnader	48 123	42 127
Bredband	45 232	67 849
Ekonomisk förvaltning	19 875	19 687
Medlemsavgift HSB	24 747	24 747
	137 977	154 410

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-04-30	Lånebelopp 2018-04-30
Swedbank	0,783	3 mån	2 450 000	2 650 000
Swedbank	1,21	2019-08-23	4 883 000	5 283 000
Swedbank	1,49	2020-12-22	3 030 000	3 030 000
Swedbank	1,87	2022-02-25	7 100 000	7 340 000
Swedbank	1,73	2023-06-21	3 590 464	3 790 464
Swedbank	1,49	2024-01-25	1 880 000	2 120 000
Avgår kortfristig del			-1 280 000	-1 280 000
			21 653 464	22 933 464

Förfaller efter 5 år: 16 533 464 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-04-30	2018-04-30
Upplupna räntekostnader	46 795	48 275
Fjärrvärme	88 083	93 717
Fastighetsel	23 654	25 164
Renhållning	12 340	2 588
Beräknat arvode för revision	27 000	27 000
Förutbetalda avgifter och hyror	455 657	470 389
Vatten- och avlopp	34 183	0
Snöröjning	14 641	13 150
Fuktkontroll besiktning	3 293	0
Nya portar	0	2 750
Passersystem	0	30 163
	705 646	713 196


02

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-04-30	2018-04-30
Fastighetsinteckning	31 184 200	31 184 200
	31 184 200	31 184 200

Stockholm 2019- 09-10


Elin Malm Lindberg
Ordförande

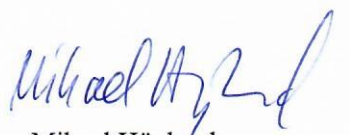

Lars-Yngve Larsson

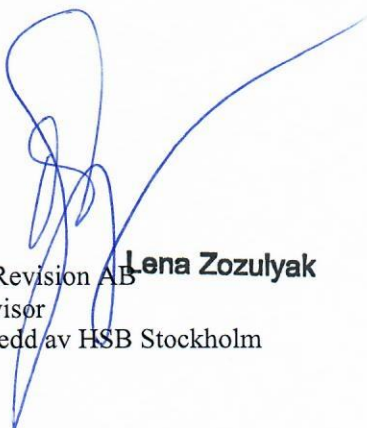

Magnus Agerfalk


Leif Bornestrand
Utsedd av HSB Stockholm

Vår revisionsberättelse har lämnats

2019-09-11


Mikael Höglund
Revisor
Utsedd av föreningsstämma


BoRevision AB **Lena Zozulyak**
Revisor
Utsedd av HSB Stockholm

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gunilla i Stockholm, org.nr. 702000-8152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gunilla i Stockholm för räkenskapsåret 2018-05-01--2019-04-30.

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 30 april 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

02

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gunilla i Stockholm för räkenskapsåret 2018-05-01--2019-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlopande 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.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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.

Stockholm den 11/09 2019

.....
Lena Zozulyak

BoRevision | Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Mikael Höglund

Av föreningen vald revisor