



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gunilla i Stockholm



Verksamhetsåret

2019-05-01 till 2020-04-30



Föreningsstämma

torsdagen den 22 oktober kl. 18:30

Plats: Föreningslokalen hos Brf Erland, Dagverksvägen 219, Spånga

För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen covid-19 har en tillfällig lag införts. Bestämmelsen möjliggör att antalet deltagare som närvarar personligen vid stämman kan hållas nere, samtidigt som medlemmarna får ett så stort inflytande som möjligt under de rådande omständigheterna.

Styrelsen uppmanar sina medlemmar att poströsta för att minska risken för smittspridning.

DAGORDNING

1. Mötets öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två stycken rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden
25. Föreningsstämmans avslutning

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 och med tillägg av tillfälliga lagstiftningar gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

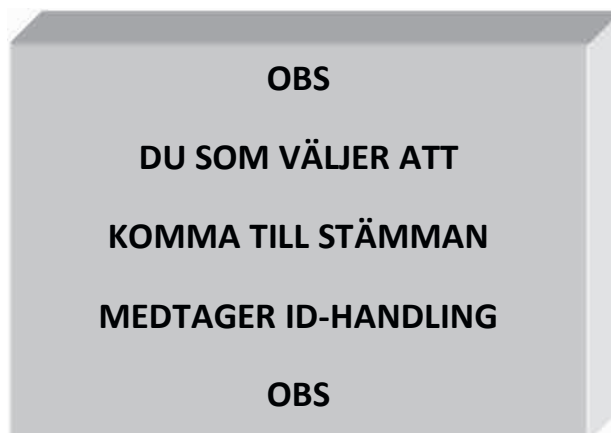
För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen covid-19 har riksdagen infört en tillfällig lag som medger att styrelsen i bostadsrättsförening kan besluta att medlemmarna kan poströsta inför sin föreningsstämma. Bestämmelsen möjliggör att hålla nere antalet fysiska deltagare, men ger samtidigt medlemmarna så stort inflytande som möjligt under omständigheterna.

Styrelsen i HSB Brf Gunilla har vid sitt styrelsemöte den 25 augusti 2020 beslutat att röstning vid ordinarie föreningsstämma 2020 ska kunna ske genom poströstning.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud får företräda max fem medlemmar.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde



Årsredovisning
för
HSB Brf Gunilla i Stockholm

702000-8152

Räkenskapsåret

2019-05-01 – 2020-04-30

Styrelsen för HSB Brf Gunilla i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-05-01 – 2020-04-30.

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 kvm 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 kvm.
- 3 st hyreslokaler på totalt 271,5 kvm varav en hyrs av Pemabel AB, den andra hyrs av Sussan Andalibi frisersalong och den tredje står outhyrd.
- 1 st föreningslokal med 61 kvm.

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. *07*

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 ventilationsinjusterings 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.

Byte av entrédörrar genomfördes 2018 med Järnet Smide AB som entreprenör. Byte till ståldörrar har genomförts i tvättstugeutrymmen 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 2018 med AR Lås & Passage AB som entreprenör.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avloppsledningar filmas regelbundet och i den senaste filmningen upptäcktes det ett brott på ledningen vid gaveln port 19. Ett omfattande arbete blev följden då avloppsroren låg ganska djupt. Arbetet blev klart september 2019 och styrelsen fortsätter med regelbundna kontroller.

Belysningsarmaturer har ersatts med nya med bättre belysning och med mindre energiåtgång. Utomhusbelysning färdigställdes i augusti 2019 och i trapphusen blev arbetet klart i maj 2020. Kvar att åtgärda utomhus är nummerbelysning och belysning vid Miljöstugans ytterdörrar, samt källardörrs- och anslagstavle belysning i trapphusen.

Dagvattenspolning genomfördes under hösten 2019 på delar av gården portarna 21-35 i samband med renovering av källartrappor och det uppmärksammades då hinder. Styrelsen beslutade genomföra en komplett polning med filmning och den var klar i maj 2020. Styrelsen har att ta ställning till förbättringsåtgärder. Det har visat sig vid skyfall att några av våra brunnar inte mäktar med allt vatten och följden blir översvämningar i källarplanet, främst vid portarna 27 och 29.

Källartrapporna blev renoverade då de kunde utgöra en säkerhetsrisk och arbetet med samtliga blev färdigt i november 2019.

Lekplatsen blev försedd med en ny gunga då de gamla inte klarade säkerhetsbesiktningen och invigningen blev i november 2019.

Styrelsen har beslutat att utbyte av ventilationsfilter ska ske årligen. De delades ut i medlemmarnas brevlådor i juni 2020.

Pandemin, corona, har påverkat styrelsearbetet i mångt och mycket. Senareläggning av vissa projekt, såsom matavfallshanteringen och stamspolningen från lägenheterna, samt inställda "ÖppetHus" till följd av FHM:s (Folkhälsomyndigheten) direktiv och anmaningar. Dessutom har styrelseledamöterna begränsat sina direktkontakter med medlemmar och entreprenörer. Styrelsemötena har genomförts digitalt från april månad.

07

dl MA

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma, 2019-10-23, avhölls i Fristads samlingslokal och 19 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.

HSB Mark och trädgård, från och med 2020-06-01.

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.

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret 2019/2020 och även för verksamhetsåret 2020/2021. Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 760 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, amortering och ränta framgår av not 14.

02

el MA

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till ordinarie föreningsstämman 2019-10-23 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Elin Malm Lindberg

Ordförande

Lars-Yngve Larsson

Vice ordförande tillika protokollförare

Magnus Agerfalk

Leif Bornestrand

Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter:

Minda Holm

Anders Petersson

Torbjörn Dacke

Utsedd av HSB Stockholm

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2019-10-23 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Elin Malm Lindberg

vald 2019

Ordförande

Magnus Agerfalk

vald 2018

Lars-Yngve Larsson

vald 2019

Vice ordförande tillika protokollförare

Leif Bornestrand

Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter:

Sevilay Bicen

vald 2019

Anders Petersson

vald 2019

Torbjörn Dacke

Utsedd av HSB Stockholm

I enlighet med föreningens stadgar väljs föreningens ordförande på föreningsstämma. På föreningsstämman 2019 valdes Elin Malm Lindberg till ordförande på ett år.

Föreningens firma tecknas av Elin Malm Lindberg, Magnus Agerfalk, Lars-Yngve Larsson, två i förening.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2020 är Magnus Agerfalk, Anders Petersson, Sevilay Bicen och Elin Malm Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

BoRevision AB är utsedd revisor av HSB Stockholm.

Nedanstående funktionärer blev valda av föreningsstämman

Revisorer

Mikael Höglund som ordinarie och Joakim Byström som suppleant.

Valberedning

Joakim Byström (sammankallande) och Peter Huttu.

Ombud till HSB:s distriktsstämma

Elin Malm Lindberg och Peter Huttu.

02

MA

Arvodet till styrelse och andra funktionärer

Ordinarie föreningsstämma (2019-10-23) 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.

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 2020 årsbelopp med 47 300 SEK. Föreningen tar kostnaderna för de sociala avgifterna.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Den finns sedan mars 2020 i digital form hos HSB. I samband med besiktning inför upprättande av den nya UH-planen genomfördes den stadgeenliga fastighetssynen 2020-02-04 i närvaro av Lars-Yngve Larsson från styrelsen.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick och ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerhetsställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

02

MA

Medlemsinformation

Vid verksamhetsårets början 2019-05-01 hade föreningen 162 st medlemmar. Vid verksamhetsårets utgång 2020-04-30 hade föreningen 159 st medlemmar, som därmed har minskat med 3 st.

Under verksamhetsåret har 16 st lägenhetsöverlåtelse skett vilket är en ökning med 1 st jämfört med föregående verksamhetsår.

GunillaBladet

GunillaBladet har under verksamhetsåret utkommit med 9 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 expeditionen har försetts med hjärtstartare och första hjälpen-skåp. Utbildning för intresserade medlemmar genomfördes i juni 2019. Även snickerlokalen, 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.

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå så redovisas ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fyra åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

02

02 MA

Flerårsöversikt (tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	5 788	5 787	5 785	5 782
Resultat efter finansiella poster	764	843	309	636
Avskrivningar	1 213	1 204	1 094	1 093
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 978	2 047	1 403	1 729
Soliditet (%)	28,71	25,84	22,57	21,21
Drift och underhåll, kr/kvm	355	391	446	405
Sparande till framtida underhåll	285	304	88	117
Skuldränta (%)	1,47	1,45	1,35	1,18
Fastighetslån kr/kvm	2 847	3 016	3 293	3 506
Räntekänslighet	4	4	4	5
Energikostnader kr/kvm	174	181	187	183
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.

Drift och underhåll
Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Sparande till framtida underhåll
Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.
Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över.

07

EL MA

Beräkningen för detta nyckeltal är:

Rörelsekostnader	+ 5830097
Kostnader för fastighetsförvaltning	- 3520844
Återföring periodiskt underhåll	+190021
Kapitalnetto	- 331535
Årets sparande	2167739
Årets sparande per kvm total yta	285

Skuldränta

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med yta lägenheter med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

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	4 196 529	2 352 547	842 883	8 308 209
Resultatdisposition				842 883	-842 883	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			153 979	-153 979		0
Årets resultat					764 238	764 238
Belopp vid årets utgång	629 750	286 500	4 350 508	3 041 451	764 238	9 072 447

62

MA
62

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	3 195 430
Reservering till underhållsfond	-344 000
Anspråktagande av underhållsfond	190 021
Årets resultat	764 238
	3 805 689

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 805 689
	3 805 689

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar. 02

Resultaträkning

	Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	5 528 717	5 528 271
Hysesintäkter	3	258 962	258 536
Övriga rörelseintäkter	4	42 418	353 745
Summa rörelsens intäkter		5 830 097	6 140 552
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	5	-237 363	-371 851
Periodiskt underhåll	6	-190 021	-266 434
Driftskostnader	7	-2 352 261	-2 417 298
Administrationskostnader	8	-304 599	-253 533
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	9	-257 600	-261 769
Fastighetsskatt/avgift	10	-179 000	-181 047
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 520 844	-3 751 932
Avskrivning anläggningstillgångar		-1 213 480	-1 203 648
Summa avskrivningar		-1 213 480	-1 203 648
Resultat före finansiella poster		1 095 773	1 184 972
Räntekostnader på fastighetslån		-331 535	-342 089
Summa kapitalnetto		-331 535	-342 089
Resultat efter finansiella poster		764 238	842 883
Årets resultat		764 238	842 883

02

MA

Balansräkning

Not

2020-04-30

2019-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	29 400 488	30 163 857
Pågående arbeten	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 400 488	30 163 857

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		29 400 988	30 164 357
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattekonto		14 820	14 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	142 518	137 977
Avräkningskonto förvaltare		2 003 460	1 801 545
Summa kortfristiga fordringar		2 160 798	1 954 342

Kassa och bank		34 836	27 992
-----------------------	--	---------------	---------------

Summa omsättningstillgångar		2 195 634	1 982 334
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		31 596 622	32 146 691
-------------------------	--	-------------------	-------------------

02

MA

Balansräkning	Not	2020-04-30	2019-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		916 250	916 250
Fond för yttre underhåll		4 350 508	4 196 529
Summa bundet eget kapital		5 266 758	5 112 779
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 041 450	2 352 546
Årets resultat		764 238	842 883
Summa fritt eget kapital		3 805 688	3 195 429
Summa eget kapital		9 072 446	8 308 208
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	20 373 464	21 653 464
Summa långfristiga skulder		20 373 464	21 653 464
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 280 000	1 280 000
Depositioner		1 920	4 350
Leverantörsskulder		144 431	177 854
Skatteskulder		15 050	17 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	709 311	705 646
Summa kortfristiga skulder		2 150 712	2 185 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 596 622	32 146 691

02

MA

Kassaflödesanalys

	Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		764 238	842 883
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 213 480	1 203 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 977 718	2 046 531
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	13 100
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 541	10 860
Förändring av leverantörsskulder		-33 423	-482 690
Förändring av kortfristiga skulder		-883	-3 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 938 871	1 584 318
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-450 111	-1 573 496
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-450 111	-1 573 496
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 280 000	-1 280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 280 000	-1 280 000
Årets kassaflöde		208 760	-1 269 178
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 829 537	3 098 715
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 038 297	1 829 537

02

MA

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad 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, utrangeras 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 (äkte 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.

07

MA

Not 2 Årsavgifter

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Årsavgifter bostäder	5 297 150	5 296 704
Årsavgifter lokaler	231 567	231 567
	5 528 717	5 528 271

Not 3 Hyresintäkter

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Hyresintäkter, p-plats	95 342	93 916
Hyresintäkter, garage	69 554	70 416
Hyresintäkter, lokaler	90 128	90 128
Övernattnings-/gästlägenhet	3 800	3 800
Hyresint, övr objekt ej moms	138	276
	258 962	258 536

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Avgift andrahandsupplåtelse	20 595	18 292
Ersättning försäkringsskador	0	301 385
Öresjustering	8	0
Övriga intäkter	21 815	0
Nycklar, cylindrar mm	0	34 068
	42 418	353 745

Not 5 Reparationer och underhåll

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Reparation vattenskador	42 115	149 807
Reparation tvättstuga	20 322	16 575
Reparation portar, dörrar och lås	20 270	116 334
Reparation ventilation	12 603	57 415
Reparation värme	15 391	0
Reparation källarutrymmen	1 540	0
Reparation VA	114 061	12 207
Reparation av tak och utvändig huskropp	1 764	0
Reparation av brandskydd	560	5 650
Radonåtgärder	0	1 188
Trädgård och mark	1 364	2 576
Div övriga reparationer	7 372	10 100
	237 362	371 852

02

MA

Not 6 Periodiskt underhåll

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Underhåll av tvättstuga	0	184 750
Underhåll av skorsten	0	1 375
Underhåll av brandskydd	14 125	66 178
Underhåll av gemensamma ytor	5 700	0
Underhåll av markinventarier	60 226	0
Underhåll av lektyor	81 732	0
Underhåll rensning av frånluftskanaler	17 256	14 131
Underhåll av källare	2 357	0
Underhåll av trapphus	8 625	0
	190 021	266 434

Not 7 Driftskostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Fastighetsskötsel	257 787	249 845
Städning	188 693	190 220
Snöröjning	13 638	65 009
Besiktningar	5 425	4 775
Radonmätning	0	16 533
Porttelefon drift	1 184	1 988
Fastighetsel	147 280	181 297
Fjärrvärme	1 001 975	1 032 976
Vatten	212 204	202 131
Avfallshantering	114 560	101 566
Fastighetsförsäkring	74 073	63 515
Bredband	271 423	271 396
Förbrukningsinventarier	18 007	6 564
Förbrukningsmaterial	12 993	16 771
Trivselåtgärder	11 145	12 712
Serviceavtal	20 625	0
Inköp av parkeringstjänster	1 250	0
	2 352 262	2 417 298

02

MA

Not 8 Administrationskostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Kreditupplysningar	2 500	5 000
Telefon och porto	9 390	9 822
Kontorsmaterial	13 412	9 778
Revisionsarvode extern revisor	21 000	21 000
Ekonomisk förvaltning	120 668	118 500
Föreningsstämma/medlemsmöten	11 343	12 691
Årsredovisning tryck	6 681	6 431
Energideklaration	9 120	21 280
Bankkostnader	2 750	2 750
Underhållsplan	65 000	0
Föreningsavgifter	37 120	37 120
Övriga administrationskostnader	5 615	9 161
	304 599	253 533

Not 9 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Styrelsearvoden	186 000	181 688
Revisionsarvode intern revisor	9 300	9 100
Arvode valberedning	4 650	4 550
Övriga ersättningar	2 888	9 158
Sociala avgifter på arvoden	54 762	57 273
	257 600	261 769

Not 10 Fastighetsskatt/avgift

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Fastighetsskatt	26 000	28 200
Kommunal fastighetsavgift	153 000	152 847
	179 000	181 047

02

MA

Not 11 Byggnader och mark

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden	49 697 066	46 979 456
Inköp	450 111	0
Omklassificeringar	0	2 717 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 147 177	49 697 066
Ingående avskrivningar	-19 533 209	-18 329 561
Årets avskrivningar	-1 213 480	-1 203 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 746 689	-19 533 209
Utgående redovisat värde	29 400 488	30 163 857
Taxeringsvärden byggnader	67 128 000	67 128 000
Taxeringsvärden mark	42 692 000	42 692 000
	109 820 000	109 820 000
Bokfört värde byggnader	28 881 988	29 644 857
Bokfört värde mark	519 000	519 000
	29 400 988	30 163 857

Not 12 Pågående arbeten

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärde	0	1 144 114
Årets anskaffning passersystem	0	950 549
Årets anskaffning portar	0	622 947
Omklassificering	0	-2 717 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Försäkringskostnader	51 901	48 123
Bredband	45 287	45 232
Ekonomisk förvaltning	20 583	19 875
Medlemsavgift HSB	24 747	24 747
	142 518	137 977

07

EL MA

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-04-30	Lånebelopp 2019-04-30
Swedbank	1,11	3 mån	2 250 000	2 450 000
Swedbank	1,01	2026-08-25	4 483 000	4 883 000
Swedbank	1,49	2020-12-22	3 030 000	3 030 000
Swedbank	1,87	2022-02-25	6 860 000	7 100 000
Swedbank	1,73	2023-06-21	3 390 464	3 590 464
Swedbank	1,38	2024-01-25	1 640 000	1 880 000
Avgår kortfristig del			-1 280 000	-1 280 000
			20 373 464	21 653 464

Förfaller efter 5 år: 15 253 464 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Upplupna räntekostnader	43 495	46 795
Fjärrvärme	88 351	88 083
Fastighetsel	20 367	23 654
Renhållning	3 094	12 340
Beräknat arvode för revision	27 000	27 000
Förutbetalda avgifter och hyror	478 932	455 657
Vatten- och avlopp	39 828	34 183
Snöröjning	8 243	14 641
Fuktkontroll besiktning	0	3 293
	709 310	705 646

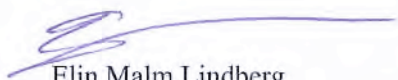
02

GA MA

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-04-30	2019-04-30
Fastighetsinteckningar	31 184 200	31 184 200
	31 184 200	31 184 200

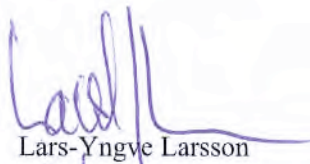
Stockholm 2020- 09 -21



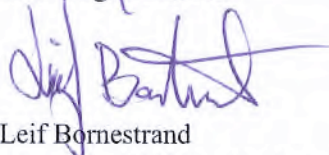
Elin Malm Lindberg
Ordförande



Magnus Agerfalk



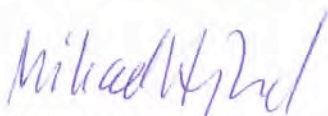
Lars-Yngve Larsson



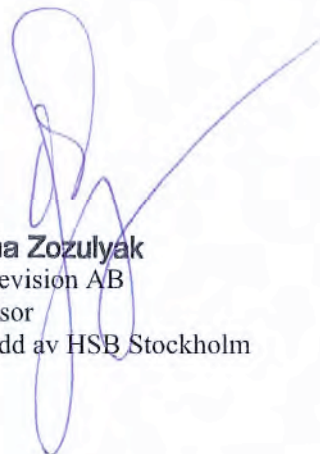
Leif Bornestrand

Utsedd av HSB Stockholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-09-21



Mikael Höglund
Revisor
Utsedd av föreningsstämma



Lena Zozulyak
BoRevision AB
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 2019-05-01--2020-04-30.

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 2020 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 god revisionssed i Sverige. Revisornas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

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 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

07

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 2019-05-01--2020-04-30 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 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. 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 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.

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, 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 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 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 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.

Stockholm den 21/09 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Mikael Höglund
Av föreningen vald revisor

Anteckningar

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

Anteckningar

Ruled lines for notes.

Anteckningar

A series of horizontal dotted lines for taking notes.



