

Årsredovisning
för
HSB Brf Gunilla i Stockholm

702000-8152

Räkenskapsåret
2017-05-01 – 2018-04-30

Styrelsen för HSB Brf Gunilla i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-05-01 – 2018-04-30.

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. 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 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 34 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.

02

SS C4 LMA
EJ Jb

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 fastsättningen av balkongräckena.

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.

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.

Besiktning av föreningens källartrappor utfördes i februari 2018 av Mats Jönis Byggkonsult AB och det konstaterades att dessa är i behov av renovering.

Rörinspektion med filmning genomfördes i början av 2018 i samtliga avloppsledningar i källarna samt delar av dagvattenledningarna för att fastställa status. Skada i avloppsledning under Erik Tegels väg 19 behöver åtgärdas omgående. Äldre skador på dagvattenledningarna behöver kontrolleras noga regelbundet.

Årlig besiktning sker av lekparken och dess utrustning. Anmärkning har skett på gungställningen och den kommer att tas bort. Styrelsen arbetar med att ta fram ny plan för lekparken.

Nedanstående punkter är enligt underhållsplan och andra beslut aktuella för en kontroll/åtgärd:

Värmesystemet och speciellt de komponenter som finns i vår UC (undercentral) vid port 15.

Belysning i trapphus och utomhus behöver förnyas/förstärkas.

Målning av golv, väggar och tak i tvättstugor och i källargångarna Erik Tegels Väg 21 - 23.

Utvändig målning av Miljöstuga och källardörrar.

Fortsatt utbyggnad av skalskydd- och passerkontrollsystem.

Radonmätning lägenheter samt efterföljande energideklaration skall genomföras någon gång under eldningssäsongen, oktober 2018 till april 2019.

Flyttning av grill enligt stämmobeslut.

Övriga väsentliga händelser

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

Byte till ståldörrar har utförts i tvättstugeutrymmen i källare Erik Tegels Väg 21 - 23 samt till lunchrum av Järnet Smide AB.

Rådgivning har inhämtats och upphandling av skalskydd- och passerkontrollsystem samt bokningssystem för tvättstugor och bastu har skett med hjälp av ÅF Infrastructure AB.

Föreningen antog AR Lås & Passage AB's anbud för installation av skalskydd- och passerkontrollsystem samt bokningssystem för tvättstugor och bastu. *02*

SS CE LLL al Jo

Arbetena påbörjades i maj 2018 och slutbesiktning är planerad till 2018-09-17.

Styrelsens årliga fastighetssyn genomfördes 2018-05-06.

GDPR (General Data Protection Regulation) är en uropeisk 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. Inledningsvis har styrelsen utsett en "personuppgiftsansvarig" och kommer att förse expeditionen med säkrare utrymme för sina handlingar både gällande för åtkomst av obehörig samt brandskydd.

Föreningsstämmor

Extra föreningsstämma, 2017-09-14, beslutade i första sittningen att anta nya stadgar samt att föreningens skorsten, som inte har haft någon funktion sedan 1986, skulle rivas.

Entreprenör Total Fasad AB utförde rivningen hösten 2017.

22 st röstberättigade medlemmar deltog varav 2 st med fullmakt.

Ordinarie föreningsstämma, 2017-10-26, beslutade i dess andra sittning att anta nya stadgar. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-11-27 och började gälla från detta datum. Det togs även beslut om att entrédörrarna skulle bytas och att det nya utförandet blir i stål. Arbetet påbörjades i april 2018 av Järnet Smide AB och slutbesiktning har planerats till 2018-08-14.

28 st röstberättigade medlemmar deltog varav 1 st med fullmakt.

Förvaltning

Fastum UBC Förvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

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

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.

Bredbandsbolaget har levererat gruppanslutning för bredband, TV och IP-telefoni.

Norrenergi levererar fjärrvärme.

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

För det löpande underhållet har entreprenörer anlåtats i begränsad omfattning.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från 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

02

LYL
SS CF. EC Jb

varit oförändrad under verksamhetsåret 2017/2018 och även för verksamhetsåret 2018/2019 förblir de oförändrade. Årsavgiften uppgår till 760 kr/ m² boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, amortering och ränta framgår av not 14.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2017-10-26 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Elin Malm Lindberg	vald 2016	Ordförande
Suna Sengul	vald 2016	Sekreterare
Lars-Yngve Larsson	vald 2017	Vice ordförande tillika protokollförare
Carmen Elfgrén	vald 2017	Ledamot
Leif Bornestrand	Utsedd av HSB Stockholm	

Suppleanter:

Amanuel Habtom	vald 2017
Anders Petersson	vald 2017
Yalda Moaiedzadeh	vald 2017
Torbjörn Dacke	Utsedd av HSB Stockholm

I enlighet med föreningens stadgar väljs föreningens ordförande på föreningsstämma. På föreningsstämman 2016 valdes Elin Malm Lindberg till ordförande på två år.

Föreningens firma tecknas av Elin Malm Lindberg, Suna Sengul, Lars-Yngve Larsson och Carmen Elfgrén två i förening.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2018 är Elin Malm-Lindberg, Suna Sengul, Amanuel Habtom, Yalda Moaiedzadeh och Anders Petersson.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.
Styrelsen har bemannat expeditionen helgfria onsdagar kl. 19.00 - 19.30.

BoRevision AB har av HSB Riksförbund varit utsedd revisor.

Nedanstående funktionärer blev valda av föreningsstämman

Revisorer

Johanna Hassbring som ordinarie och Mikael Höglund som suppleant.

Valberedning

Joakim Byström (sammankallande), Suada Muminovic och Peter Huttu.

Ombud till HSB:s distriktsstämma

Karin Jonasson och Elin Malm Lindberg som ordinarie samt Suna Sengul som suppleant.

Arvoden till styrelse och andra funktionärer

Ordinarie föreningsstämma (2017-10-26) beslutade

att styrelsen skall erhålla ett arvode om 3 prisbasbelopp, för styrelsen att fritt fördela inom sig, varav 1 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.

LYL
SS O.E. a J.B.

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 2018 årsbelopp med 45.500 SEK. Föreningen har kostnaderna för de sociala avgifterna.

Medlemsinformation

Vid verksamhetsårets början 2017-05-01 hade föreningen 151 st medlemmar. Vid verksamhetsårets utgång 2018-04-30 hade föreningen 154 st medlemmar. Medlemsantalet har därmed ökat med 3 st.

Under verksamhetsåret har 9 st lägenhetsöverlåtelser skett vilket är en minskning med 9 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.

Styrelsen gjorde en kontroll av medlemmarnas brandvarnare i samband med byte/leverans av ventilationsfilter. Lars-Yngve Larsson är brandskyddsansvarig.

Lunchrummet utanför expedition kommer att förses med hjärtstartare och första hjälpen-skåp. Utbildning kommer att ske för intresserade medlemmar.

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 och den kan numera bokas i det elektroniska bokningssystemet.

Städdagar

Föreningen har som vanligt haft städdagar i maj och september

Flerårsöversikt (tkr)	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	5 785	5 782	5 776	5 799
Resultat efter finansiella poster	309	636	815	975
Avskrivningar	1 094	1 093	1 093	922
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 403	1 729	1 908	1 898
Soliditet (%)	22,57	21,21	19,03	19,51
Skuldränta (%)	1,35	1,18	1,69	2,33
Fastighetslån kr/kvm	3 293	3 506	3 544	2 863
Årsavgifter kr/kvm	760	760	760	760

02
LWL
SS C.E. etc

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	629 750	286 500	4 293 232	1 310 908	636 198	7 156 588
Resultatdisposition				636 198	-636 198	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			264 000	-264 000		0
Uttag ur yttre fond			-358 269	358 269		0
Årets resultat					308 738	308 738
Belopp vid årets utgång	629 750	286 500	4 198 963	2 041 375	308 738	7 465 326

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens disposition	
Balanserat resultat	1 947 106
Årets resultat	308 738
Reservering till underhållsfond	-264 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>358 269</u>
Summa till stämmans förfogande	2 350 113
Stämman har att ta ställning till:	
Balanseras i ny räkning	2 350 113

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

LVL
SSCE
20

Resultaträkning

	Not	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	5 528 271	5 528 271
Hysesintäkter	3	256 441	253 661
Övriga rörelseintäkter	4	83 319	44 330
Summa rörelsens intäkter		5 868 031	5 826 262
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	5	-575 325	-462 700
Periodiskt underhåll	6	-358 568	-258 379
Driftskostnader	7	-2 557 306	-2 451 039
Administrationskostnader	8	-257 551	-255 695
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	9	-201 759	-186 878
Fastighetsskatt/avgift	10	-168 337	-170 265
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 118 846	-3 784 956
Avskrivning anläggningstillgångar		-1 094 489	-1 092 949
Summa avskrivningar		-1 094 489	-1 092 949
Resultat före finansiella poster		654 696	948 357
Ränteintäkter		0	812
Räntekostnader på fastighetslån		-345 958	-312 971
Summa kapitalnetto		-345 958	-312 159
Resultat efter finansiella poster		308 738	636 198
Årets resultat		308 738	636 198

02

LYL
SS CK gn Jm

Balansräkning	Not	2018-04-30	2017-04-30
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	28 649 895	29 713 588
Pågående arbeten	12	1 144 114	22 750
Summa materiella anläggningstillgångar		29 794 009	29 736 338

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		29 794 509	29 736 838
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 100	2 984
Skattekonto		9 246	1 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	154 410	153 749
Avräkningskonto förvaltare		3 084 379	3 836 823
Summa kortfristiga fordringar		3 261 135	3 994 783

<i>Kassa och bank</i>		14 336	2 655
-----------------------	--	--------	-------

Summa omsättningstillgångar		3 275 471	3 997 438
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		33 069 980	33 734 276
-------------------------	--	-------------------	-------------------

02

ss
LH
CE
dr.

Balansräkning

Not

2018-04-30

2017-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

916 250

916 250

Fond för yttre underhåll

4 198 963

4 293 232

Summa bundet eget kapital

5 115 213

5 209 482

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 041 375

1 310 908

Årets resultat

308 738

636 198

Summa fritt eget kapital

2 350 113

1 947 106

Summa eget kapital

7 465 326

7 156 588

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

22 933 464

24 213 464

Summa långfristiga skulder

22 933 464

24 213 464

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

1 280 000

1 280 000

Depositioner

8 170

7 630

Leverantörsskulder

660 544

397 056

Skatteskulder

9 280

11 208

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

713 196

668 330

Summa kortfristiga skulder

2 671 190

2 364 224

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 069 980

33 734 276

02

LL
SS CE & Jo.

Kassaflödesanalys

Not

2017-05-01
-2018-04-30

2016-05-01
-2017-04-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

308 738

636 198

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 094 489

1 092 949

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 403 227

1 729 147

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-10 116

-2 984

Förändring av kortfristiga fordringar

-8 680

-12 229

Förändring av leverantörsskulder

263 488

63 596

Förändring av kortfristiga skulder

43 478

55 881

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 691 397

1 833 411

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 152 160

-22 750

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 152 160

-22 750

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-1 280 000

-1 280 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 280 000

-1 280 000

Årets kassaflöde

-740 763

530 661

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

3 839 479

3 308 817

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 098 716

3 839 478

02

SS
LVL
CE
03

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, uttrangeras 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%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en 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.

02

SS LYL
CE E J

Nyckeltalsdefinitioner

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 kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med yta lägenheter med bostadsrätt.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med yta lägenheter med bostadsrätt.

Not 2 Årsavgifter

	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Årsavgifter bostäder	5 296 704	5 296 704
Årsavgifter lokaler	231 567	231 567
	5 528 271	5 528 271

Not 3 Hyresintäkter

	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Hyresintäkter, p-plats	94 912	96 504
Hyresintäkter, garage	70 416	70 416
Hyresintäkter, lokaler	85 913	81 941
Övernattnings-/gästlägenhet	5 200	4 800
	256 441	253 661

02

LYL
SS C.E. & Da

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Avgift andrahandsupplåtelse	29 221	16 687
Ersättning försäkringsskador	53 888	0
Kreditering från HSB avs tidigare år	0	22 914
Fakturerings till medlem avs tidigare år	0	1 500
Erhållen återbetalning från Fora	0	3 116
Diverse mindre belopp	211	113
	83 320	44 330

Not 5 Reparationer och underhåll

	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Reparation vattenskador	204 813	115 902
Reparation tvättstuga	15 588	13 541
Reparation portar, dörrar och lås	172	9 186
Reparation ventilation	8 049	36 851
Reparation värme	11 231	0
Reparation el	5 886	24 072
Reparation VA	8 752	0
Reparation av tak och utvändig huskropp	0	26 266
Reparation av brandskydd	0	22 319
Radonåtgärder	285 550	203 775
Trädgård och mark	34 565	10 713
Div övriga reparationer	719	75
	575 325	462 700

Not 6 Periodiskt underhåll

	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Underhåll av tvättstuga	10 749	0
Underhåll av balkonger	0	140 963
Underhåll av portar och entréer	0	28 150
Underhåll av skorsten	331 840	28 350
Underhåll av brandskydd	0	14 348
Underhåll OVK-besiktning	0	15 950
Underhåll av el	0	13 000
Underhåll rensning av frånluftskanaler	15 980	0
Underhåll av källare	0	12 313
Underhåll av markytor	0	5 305
	358 569	258 379

az

LYL
SS GE st ds

Not 7 Driftskostnader

	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Fastighetsskötsel	246 002	244 930
Städning	185 278	186 221
Snöröjning	65 513	78 403
Besiktningar	121 333	9 688
Radonmätning	10 746	10 758
Fastighetsel	164 450	153 126
Fjärrvärme	1 103 987	1 096 248
Vatten	195 624	184 344
Avfallshantering	98 356	101 173
Fastighetsförsäkring	61 185	60 182
Bredband	271 396	271 192
Förbrukningsinventarier	0	25 389
Förbrukningsmaterial	21 490	18 791
Trivselåtgärder	11 946	10 594
	2 557 306	2 451 039

Not 8 Administrationskostnader

	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Kreditupplysningar	4 500	5 250
Telefon och porto	11 650	9 164
Kontorsmaterial	7 766	9 421
Revisionsarvode extern revisor	21 500	24 000
Ekonomisk förvaltning	118 343	113 958
Bygglövsavgifter	10 800	0
Föreningsstämma/medlemsmöten	20 909	13 868
Årsredovisning tryck	9 659	9 678
Konsultarvoden	0	12 375
Juridisk konsultation	5 750	15 465
Bankkostnader	3 083	2 825
Underhållsplan	0	6 155
Föreningsavgifter	37 120	23 840
Övriga administrationskostnader	6 471	9 696
	257 551	255 695

02

LYL
SS CE och

Not 9 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Styrelsearvoden	134 366	132 900
Revisionsarvode intern revisor	8 960	8 860
Arvode valberedning	4 480	3 322
Övriga ersättningar	8 982	807
Sociala avgifter på arvoden	44 971	40 988
	201 759	186 877

Not 10 Fastighetsskatt/avgift

	2017-05-01 -2018-04-30	2016-05-01 -2017-04-30
Fastighetsskatt	24 300	28 670
Kommunal fastighetsavgift	148 407	145 965
Justering föregående år	-4 370	-4 370
	168 337	170 265

Not 11 Byggnader och mark

	2018-04-30	2017-04-30
Ingående anskaffningsvärden	46 948 660	46 948 660
Inköp	30 796	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 979 456	46 948 660
Ingående avskrivningar	-17 235 072	-16 142 123
Årets avskrivningar	-1 094 489	-1 092 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 329 561	-17 235 072
Utgående redovisat värde	28 649 895	29 713 588
Taxeringsvärden byggnader	58 946 000	58 946 000
Taxeringsvärden mark	35 484 000	35 484 000
	94 430 000	94 430 000
Bokfört värde byggnader	28 130 895	29 194 588
Bokfört värde mark	519 000	519 000
	28 649 895	29 713 588

02

SS LYL CE al ds

Not 12 Pågående arbeten

	2018-04-30	2017-04-30
Ingående anskaffningsvärde Passersystem	22 750	0
Årets anskaffning Passersystem	140 975	22 750
Nya portar	980 389	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 144 114	22 750
Utgående redovisat värde	1 144 114	22 750

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-04-30	2017-04-30
Försäkringskostnader	42 127	40 121
Bredband	67 849	67 849
Ekonomisk förvaltning	19 687	21 032
Medlemsavgift HSB	24 747	24 747
	154 410	153 749

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-04-30	Lånebelopp 2017-04-30
Swedbank	0,425	3 mån	2 650 000	2 850 000
Swedbank	1,04	2019-01-25	2 120 000	2 360 000
Swedbank	1,21	2019-08-23	5 283 000	5 683 000
Swedbank	1,49	2020-12-22	3 030 000	3 030 000
Swedbank	1,87	2022-02-25	7 340 000	7 580 000
Swedbank	1,73	2023-06-21	3 790 464	3 990 464
Avgår kortfristig del			-1 280 000	-1 280 000
			22 933 464	24 213 464

Förfaller efter 5 år: 19 093 464 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-04-30	2017-04-30
Upplupna räntekostnader	48 275	44 003
Fjärrvärme	93 717	102 361
Fastighetsel	25 164	18 146
Renhållning	2 588	6 530
Beräknat arvode för revision	27 000	27 000
Förutbetalda avgifter och hyror	470 389	422 400
Snöröjning	13 150	0
Reparation av vattenskada	0	47 890
Nya portar	2 750	0
Passersystem	30 163	0
	713 196	668 330

02

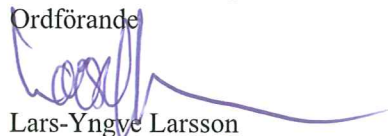
LYL
SS CK

Not 16 Ställda säkerheter

	2018-04-30	2017-04-30
Fastighetsinteckning	31 184 200	31 184 200
	31 184 200	31 184 200

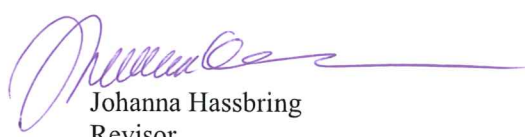
Stockholm 2018- 09-05


Elin Malm Lindberg
Ordförande

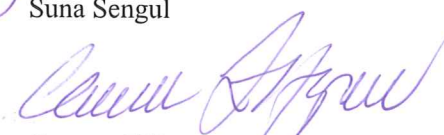

Lars-Yngve Larsson


Leif Bornestrand
Utsedd av HSB Stockholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-09-20


Johanna Hassbring
Revisor
Utsedd av föreningsstämma


Suna Sengul


Carmen Elfgrén


Olena Zozulyak
BoRevision AB
Revisor
Utsedd av HSB Stockholm

LL CE

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 räkenskapsår 2017-05-01 – 2018-04-30.

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 2018 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. 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 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.

BoRevision

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 Gunilla i Stockholm för räkenskapsår 2017-05-01 – 2018-04-30 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 revisionssed 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:

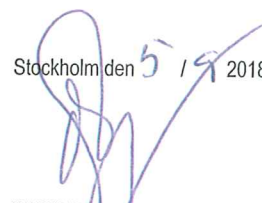
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 5 / 9 2018


Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

20/04-2018


Av föreningen vald revisor