

ORIGINAL

OBS: Får inte slängas!

Årsredovisning

för

HSB Brf Gunilla i Stockholm

702000-8152

Räkenskapsåret

2020-05-01 – 2021-04-30

Styrelsen för HSB Brf Gunilla i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-05-01 – 2021-04-30.

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 hyrs ett ut för två motorcyklar 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.

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.

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.

Åtgärder 2019: renovering källargångar, påbörjat byte av belysningsarmatur och dagvattenspolning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Pandemin, corona, har fortsatt påverka styrelsearbetet under verksamhetsåret då det begränsat direktkontaktarna med både medlemmar och entreprenörer. Medlemsaktiviteterna "Daglediga" och "Öppet Hus" har ställts in samt att samlingslokalen har inte kunnat hyras ut som en följd av FHM (Folkhälsomyndigheten) direktiv och anmaningar. Styrelsemötena har i möjligaste mån skett digitalt.

Ytskiktsrenoveringen av tvättstugorna påbörjades i januari 2021 med tvättstuga 1 och därefter av tvättstuga 2 som blev färdig i mitten av mars.

Nummerbelysningen och resterande yttre belysning har ersatts med mindre energikrävande armaturer.

Stamspolningen i alla lägenheterna, kök och badrumsavlopp, genomfördes i oktober 2020 och detta i avsikt att förebygga skador och stopp i föreningens samtliga avloppsrör.

Återigen har det visat sig att våra dagvattenbrunnar inte har kapacitet att ta emot allt vatten vid skyfall och med följderna översvämningar, främst vid portarna 27 och 29. Samlingslokalen och övernattningsrummet har drabbats ett flertal gånger. Styrelsen kommer att undersöka möjligheten till förbättring av de berörda dagvattenledningarna och då i samband med att dräneringsrören byts ut.

Trädbeskrning har skett på träden mellan gavel 13 till gavel 23/25 samt bakom portarna 29-35 och snart är det Rosenhagstornsträden som skall åtgärdas

Matavfallshanteringen kom igång i början av 2021. Startkit och informationsfoldrar har delats ut till ett 30 tal medlemmar och det finns tre stycken matavfallskärl i soproppet och dessa töms en gång per vecka.

I början av året genomförde Ellevio ett byte av samtliga lägenheters elmätare.

Renoveringen av bastun har påbörjats i juni 2021 och förutom att det blir ny inredning i basturummet kommer även duschrummet att åtgärdas. Arbetet beräknas bli färdigt i september.

Ventilationsfilter delades ut i brevlådorna i juni 2020 och en ny omgång kommer att delas ut i början av augusti 2021. Det är viktigt att byta då ett "rent" filter ger bättre luft i lägenheten samt att en god ventilation minskar radonhalten.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma, 2020-10-22, avhölls i Brf Erlands samlingslokal. Den genomfördes som mix med poströstning och fysisk närvaro. 10 st medlemmar var närvarande, ingen med fullmakt, och 14 st poströster var inlämnade

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.

Entema AB utför servicen på tvättmaskiner och torktumlare vilket inkluderar en årlig genomgång (den första utfördes i juli 2021).

Aimo Park AB utför bevakning av felparkerade bilar inom vårt område.

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret 2020/2021 och även för verksamhetsåret 2021/2022. Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 760 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, amortering och ränta framgår av not 13.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till ordinarie föreningsstämman 2020-10-22 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Elin Malm Lindberg	Ordförande
Lars-Yngve Larsson	Vice ordförande tillika protokollförare
Magnus Agerfalk	
Leif Bornestrand	Utsedd av HSB Stockholm
Suppleanter:	
Sevilay Bicen	
Anders Petersson	
Torbjörn Dacke	Utsedd av HSB Stockholm

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2020-10-22 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Lars-Yngve Larsson	Ordförande
Oussayma Al Husri	
Jonas Ringqvist	Sekreterare
Örjan Sandgren	
Magnus Agerfalk	
Anders Petersson	
Leif Bornestrand	Utsedd av HSB Stockholm

I enlighet med föreningens stadgar väljs föreningens ordförande på föreningsstämma. På föreningsstämman 2020 valdes Lars-Yngve Larsson till ordförande på ett år.

Föreningens firma tecknas av Jonas Ringqvist, Örjan Sandgren, Magnus Agerfalk, Lars-Yngve Larsson, två i förening.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är Magnus Agerfalk, Lars-Yngve Larsson och Anders Petersson

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

BoRevision AB är utsedd revisor av HSB Stockholm.

Nedanstående funktionärer blev valda av föreningsstämman

Revisorer

Yvonne Christensson och Fanny Gustavsson

Valberedning

Gabriel Ousi och Peter Huttu.

Ombud till HSB:s distriktsstämma

Föreningen har inte haft något ombud till distriktsstämman

Arvoden till styrelse och andra funktionärer

Ordinarie föreningsstämma (2020-10-22) 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 2021 årsbelopp med 47 600 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.

Medlemsinformation

Vid verksamhetsårets början 2020-05-01 hade föreningen 159 st medlemmar. Vid verksamhetsårets utgång 2021-04-30 hade föreningen 161 st medlemmar, som därmed har ökat med 2 st.

Under verksamhetsåret har 9 st lägenhetsöverlåtelse skett vilket är en minskning med 7 st jämfört med föregående verksamhetsår.

GunillaBladet

GunillaBladet har under verksamhetsåret utkommit med 22 st nummer. Ansvarig utgivare tom 2020-10-22 har varit Elin Malm Lindberg och därefter Lars-Yngve Larsson som även varit dess redaktör.

Hemsida

Brf Gunilla har en egen hemsida på internet med adress www.gunillabrf.se. Ansvarig utgivare tom 2020-10-22 har varit Elin Malm Lindberg och därefter Lars-Yngve Larsson.

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 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.

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.

Flerårsöversikt (tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	5 775	5 788	5 787	5 785
Resultat efter finansiella poster	46	764	843	309
Avskrivningar	1 226	1 213	1 204	1 094
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	860	1 978	2 047	1 403
Soliditet (%)	29,78	28,71	25,84	22,57
Drift och underhåll, kr/kvm	469	355	391	446
Sparande till framtida underhåll	255	285	304	88
Skuldränta (%)	1,42	1,47	1,45	1,35
Fastighetslån kr/kvm	2 679	2 847	3 016	3 293
Räntekänslighet	4	4	4	4
Energikostnader kr/kvm	179	174	181	187
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.

Beräkningen för detta nyckeltal är:

Rörelsekostnader	+ 5808290
Kostnader för fastighetsförvaltning	- 4643711
Återföring periodiskt underhåll	+1 076 710
Kapitalnetto	- 304746
Årets sparande	1 936 543
Årets sparande per kvm total yta	255

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	4 350 508	3 041 451	764 238	9 072 447
Resultatdisposition				764 238	-764 238	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			344 000	-344 000		0
Uttag ur yttre fond			-1 076 710	1 076 710		0
Årets resultat					46 734	46 734
Belopp vid årets utgång	629 750	286 500	3 617 798	4 538 399	46 734	9 119 181

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	3 805 689
Reservering till underhållsfond	-344 000
Ianspråktagande av underhållsfond	335 755
Årets resultat	46 734
	3 844 178

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 844 178
	3 844 178

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

Resultaträkning	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2, 3	5 775 605	5 787 679
Övriga rörelseintäkter	4	32 685	42 418
Summa rörelsens intäkter		5 808 290	5 830 097
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	5	-477 228	-237 363
Periodiskt underhåll	6	-335 755	-190 021
Driftskostnader	7	-2 635 110	-2 352 261
Administrationskostnader	8	-294 424	-304 599
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	9	-260 669	-257 600
Fastighetsskatt/avgift	10	-197 968	-179 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 201 154	-3 520 844
Avskrivning anläggningstillgångar		-1 255 656	-1 213 480
Summa avskrivningar		-1 255 656	-1 213 480
Resultat före finansiella poster		351 480	1 095 773
Räntekostnader på fastighetslån		-304 746	-331 535
Summa kapitalnetto		-304 746	-331 535
Resultat efter finansiella poster		46 734	764 238
Årets resultat		46 734	764 238

Balansräkning	Not	2021-04-30	2020-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	28 587 389	29 400 488
Summa materiella anläggningstillgångar		28 587 389	29 400 488
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 587 889	29 400 988
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 654	0
Skattekonto		214 479	14 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	175 604	142 518
Avräkningskonto förvaltare		1 597 011	2 003 460
Summa kortfristiga fordringar		1 996 748	2 160 798
<i>Kassa och bank</i>		38 084	34 836
Summa omsättningstillgångar		2 034 832	2 195 634
SUMMA TILLGÅNGAR		30 622 721	31 596 622

Balansräkning	Not	2021-04-30	2020-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		916 250	916 250
Fond för yttre underhåll		3 617 798	4 350 508
Summa bundet eget kapital		4 534 048	5 266 758
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 538 399	3 041 450
Årets resultat		46 734	764 238
Summa fritt eget kapital		4 585 133	3 805 688
Summa eget kapital		9 119 181	9 072 446
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	10 423 464	20 373 464
Summa långfristiga skulder		10 423 464	20 373 464
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 950 000	1 280 000
Depositioner		1 920	1 920
Leverantörsskulder		270 140	144 431
Skatteskulder		13 080	15 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	844 936	709 311
Summa kortfristiga skulder		11 080 076	2 150 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 622 721	31 596 622

Kassaflödesanalys

	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		46 734	764 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 255 656	1 213 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 302 390	1 977 718
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-9 654	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-232 745	-4 541
Förändring av leverantörsskulder		125 709	-33 423
Förändring av kortfristiga skulder		133 657	-883
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 319 357	1 938 871
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-442 557	-450 111
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-442 557	-450 111
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 280 000	-1 280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 280 000	-1 280 000
Årets kassaflöde		-403 200	208 760
Likvida medel inkl avräkningskonto förvaltare			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 038 296	1 829 537
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 635 096	2 038 297

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%
Tvättstuga	6,6%

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.

Not 2 Årsavgifter

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Årsavgifter bostäder	5 296 704	5 297 150
Årsavgifter lokaler	231 567	231 567
	5 528 271	5 528 717

Not 3 Hyresintäkter

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Hyresintäkter, p-plats	95 216	95 342
Hyresintäkter, garage	65 853	69 554
Hyresintäkter, lokaler	83 319	90 128
Övernattnings-/gästlägenhet	2 670	3 800
Hyresint, övr objekt ej moms	276	138
	247 334	258 962

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Avgift andrahandsupplåtelse	15 785	20 595
Öresjustering	-4	8
Övriga intäkter	16 904	21 815
	32 685	42 418

Not 5 Reparationer och underhåll

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Reparation vattenskador	329 998	42 115
Reparation tvättstuga	6 260	20 322
Reparation portar, dörrar och lås	7 872	20 270
Reparation ventilation	39 919	12 603
Reparation värme	7 023	15 391
Reparation källarutrymmen	0	1 540
Reparation VA	15 528	114 061
Reparation av tak och utvändig huskropp	0	1 764
Reparation av brandskydd	9 654	560
Trädgård och mark	0	1 364
Div övriga reparationer	60 974	7 372
	477 228	237 362

Not 6 Periodiskt underhåll

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Underhåll av trapphus	189 505	8 625
Planerat underhåll	0	181 396
Underhåll VA	146 250	0
	335 755	190 021

Not 7 Driftskostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Fastighetsskötsel	291 723	257 787
Städning	189 011	188 693
Snöröjning	52 503	13 638
Besiktningar	5 425	5 425
Porttelefon drift	1 184	1 184
Fastighetsel	155 849	147 280
Fjärrvärme	1 023 742	1 001 975
Vatten	220 811	212 204
Avfallshantering	120 983	114 560
Fastighetsförsäkring	80 446	74 073
Kabel-tv	271 724	271 423
Förbrukningsinventarier	5 023	18 007
Förbrukningsmaterial	17 948	12 993
Trivselåtgärder	12 143	11 145
Serviceavtal	22 032	20 625
Inköp av parkeringstjänster	438	1 250
Trädgårdsskötsel grundavtal	151 250	0
Systematiskt brandskyddsarbete	12 874	0
	2 635 109	2 352 262

Not 8 Administrationskostnader

	2020-05-01	2019-05-01
	-2021-04-30	-2020-04-30
Kreditupplysningar	6 165	2 500
Telefon och porto	9 876	9 390
Kontorsmaterial	11 843	13 412
Revisionsarvode extern revisor	21 250	21 000
Ekonomisk förvaltning	161 792	120 668
Föreningsstämma/medlemsmöten	7 542	11 343
Årsredovisning tryck	7 075	6 681
Juridisk konsultation	18 750	0
Energideklaration	0	9 120
Bankkostnader	2 850	2 750
Underhållsplan	3 125	65 000
Föreningsavgifter	37 120	37 120
Övriga administrationskostnader	7 036	5 615
	294 424	304 599

Not 9 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2020-05-01	2019-05-01
	-2021-04-30	-2020-04-30
Styrelsearvoden	189 200	186 000
Revisionsarvode intern revisor	9 460	9 300
Arvode valberedning	4 730	4 650
Övriga ersättningar	2 364	2 888
Sociala avgifter på arvoden	54 915	54 762
	260 669	257 600

Not 10 Fastighetsskatt/avgift

	2020-05-01	2019-05-01
	-2021-04-30	-2020-04-30
Fastighetsskatt	28 200	26 000
Kommunal fastighetsavgift	161 949	153 000
Justering föregående år	7 819	0
	197 968	179 000

Not 11 Byggnader och mark

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	50 147 177	49 697 066
Inköp	442 557	450 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 589 734	50 147 177
Ingående avskrivningar	-20 746 689	-19 533 209
Årets avskrivningar	-1 255 656	-1 213 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 002 345	-20 746 689
Utgående redovisat värde	28 587 389	29 400 488
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	28 068 889	28 881 988
Bokfört värde mark	519 000	519 000
	28 587 889	29 400 988

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-04-30	2020-04-30
Försäkringskostnader	57 091	51 901
Bredband	45 287	45 287
Ekonomisk förvaltning	20 979	20 583
Medlemsavgift HSB	24 747	24 747
Markskötsel	27 500	0
	175 604	142 518

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-04-30	Lånebelopp 2020-04-30
Swedbank	0,78	3 mån	2 050 000	2 250 000
Swedbank	1,01	2026-08-25	4 083 000	4 483 000
Swedbank	0,86	2025-12-22	3 030 000	3 030 000
Swedbank	1,87	2022-02-25	6 620 000	6 860 000
Swedbank	1,73	2023-06-21	3 190 464	3 390 464
Swedbank	1,38	2024-01-25	1 400 000	1 640 000
			20 373 464	21 653 464
Kortfristig del av långfristig skuld			9 950 000	1 280 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 280 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 8 670 000 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-04-30	2020-04-30
Upplupna räntekostnader	42 552	43 495
Fjärrvärme	99 260	88 351
Fastighetsel	20 990	20 367
Renhållning	2 084	3 094
Beräknat arvode för revision	27 000	27 000
Förutbetalda avgifter och hyror	464 672	478 932
Vatten- och avlopp	38 630	39 828
Snöröjning	0	8 243
Utlägg	1 351	0
Upprättande garage och p-platsavtal	37 500	0
Arbete vattenskador	110 898	0
	844 937	709 310

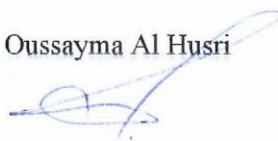
Not 15 Ställda säkerheter

	2021-04-30	2020-04-30
Fastighetsinteckningar	31 184 200	31 184 200
	31 184 200	31 184 200

Stockholm 2021-

Lars-Yngve Larsson
Ordförande

Oussayma Al Husri



Jonas Ringqvist

Leif Bornestrand
Utsedd av HSB Stockholm

Örjan Sandgren

Magnus Agerfalk

Anders Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Yvonne Christensson
Revisor
Utsedd av föreningsstämma

BoRevision AB
Revisor
Utsedd av HSB Stockholm

Fanny Gustavsson
Revisor
Utsedd av föreningsstämma

ORIGINAL

OBS: Får inte slängas!










Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Gunilla_i_Stockholm.pdf

Kvittensen skapad: 2021-09-13 13:47:04

Dokumentet är undertecknat av:

 Leif Charlie Bornestrand (19430807XXXX) Styrelsemedlem	2021-09-09 08:22:22
 LENA ZOZULYAK (19700628XXXX) Revisor	2021-09-13 13:47:04
 Lars-Yngve Axel Larsson (19500809XXXX) Styrelsemedlem	2021-09-08 15:46:17
 JONAS RINGQVIST (19800831XXXX) Styrelsemedlem	2021-09-08 15:03:43
 KARL MAGNUS AGERFALK (19680412XXXX) Styrelsemedlem	2021-09-08 16:16:07
 ÖRJAN SANDGREN (19690603XXXX) Styrelsemedlem	2021-09-08 15:02:46
 Karl Anders Petersson (19650318XXXX) Styrelsemedlem	2021-09-10 09:43:57
 Yvonne Marie-Louise Christensson (19531123XXXX) Internrevisor	2021-09-13 13:33:15
 FANNY GUSTAVSSON (19920616XXXX) Internrevisor	2021-09-08 20:44:50



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Gunilla_i_Stockholm.pdf (235410 byte)

82747B95C85E9E79A90AF4B365F8C227F7D7117434F71967DD4641629D951E434B6DD92A867E1B6BB830
A7BD05D052B63A8AAD0AB11D59531ACBB749D9E0E47E

<https://esign.summera.support/verify>

Valberedningens förslag till HSB Brf Gunilla i Stockholms årsstämma 2021

Arvoden och övriga ersättningar

Styrelsearvode

2 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter för styrelseuppdraget samt
2 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter för förvaltningsuppgifterna.
Arvodet fördelas efter kriterier som styrelsen själva sätter upp.

Revisorsarvode

20% av ett prisbasbelopp exklusive sociala avgifter att fritt fördela.

Ombud distriktsstämmor

2,5 % av ett prisbasbelopp exklusive sociala avgifter att fritt fördela.

Övriga ersättningar

Förlorad arbetsförtjänst

Ersättning utgår vid förlorad arbetsinkomst då förtroendevalda deltar i kurser eller aktiviteter för föreningens räkning, dock ej HSBs grundkurs i styrelsearbete. Ersättningen betalas ut vid den årliga arvodesutbetalningen.

Ersättningens storlek: heldag, 800 SEK halvdag och kvällstid, 600 SEK.

Resersättningar

Resor ska av miljöskäl, om praktiskt möjligt göras med kollektivtrafik eller tåg. Föreningen tillhandahåller ett SL Accesskort med reskassa som i möjligaste mån ska användas av de förtroendevalda.

För resor som inte gjorts med föreningens SL Accesskort utgår ersättning för de faktiska biljettkostnaderna mot uppvisande av kvitto.

För resor med egen bil utgår milersättning om 18,50 SEK/mil, vilket är 2020 års skattefria bilersättningen som Skatteverket redovisar på sin hemsida.

Ersättning för kringkostnader såsom parkeringsavgifter, trängselskatt, väg/bro/tunnelavgifter, etc utgår ersättning för de faktiska kostnaderna mot uppvisande av kvitto eller motsvarande.

Resersättningen ska betalas ut i möjligaste mån samma verksamhetsår då resan genomfördes.

Valberedningsarvode

Valberedning föreslår 10% av ett prisbasbelopp exklusive sociala avgifter att fritt fördela.

Prisbasbeloppet för 2022 är satt till 48 300 SEK.

Bromsten september 2021



Peter Huttu
Valberedningens ordförande



Gabriel Ousi
Valberedningens ledamot

