



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gunilla 19

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gunilla 19	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963

Värdeåret är 1963

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 36 bostadsrätter om totalt 2 823 kvm och 3 lokaler om 94 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2917 kvm.

Styrelsens sammansättning

Seth Tor-Leif Norberg	Ordförande
Hanna Lindgren	Kassör
Ann-Catrin Henriksson	Styrelseledamot
Dominika Zajdel	Styrelseledamot
Henrik Simm	Styrelseledamot
Melanie Åberg	Suppleant

Valberedning

Sandra Jurefors

Sofia Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Annica Ericsson Internrevisor
Kenneth Elton Extern revisor Elton Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av horisontella avloppstammar - relining
Målning av sophusets ytterväggar och tak
- 2023** ● Installation av solceller
Installation av utrustning för gemensam el
Byte av fläktar för frånlufts ventilation
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Upprustning av lokal till gym
- 2022** ● Laddstolpar 10 st - Installation av laddstolpa på bakre parkeringen
Värmeinjustering
Byte av stam- och radiatorventiler
Föreningslokal upprustning - Upprustning av föreningens styrelserum
- 2021** ● Balkongdörrsparti - Balkongdörrspartier inklusive fönster har bytts ut
- 2020** ● Skyddsrumrensning - Återställning av skyddsrummets funktion.
- 2018** ● Sanering och underhåll vind - Vinden har sanerats, tilläggsisolerats och fågelskydd har satts upp.
- 2017** ● Tvättmaskin - Bytt ut äldre tvättmaskin mot ny.
OVK - OVK-besiktning i alla lägenheter
Bergvärme - Installation av bergvärme
- 2016** ● Barnvagnsstall - Ny dörr, nytt lås, målning.
- 2015** ● Yttre miljö - Pergola
Torkskåp i tvättrummet - Byte i tvättstugan
- 2014** ● Yttre miljö - Gårdsplan
Yttre miljö - Lekstuga

- 2013** ● Trapphuset o källargångar - Målning av väggar och golv
Gårdsgrill - En fast grillplats
Nya lyktor på gården - Gatulampor
Elstigar och armaturer - Utbytta i trapphusen och källargångar samt utanför portarna
- 2012** ● Vardagsrumsfönster - Byte av vardagsrumsfönster
Avfuktare i tvättstugan - Byte i tvättstugan
Källardörr - Plåtdörren i cykelrummet
- 2011** ● Brandluckor - Genomgång
Samlingslokal - Färdigställd
- 2010** ● Sandlåda - Ny sandlåda o sand på gården
OVK besiktning - Kollade all ventilation
Namntavlor - Nya namn tavlor i alla portar
Kodlås - Uppsatt i alla portar
- 2009** ● Balkonger - Målning och kittning av balkonger utvändigt.
- 2008** ● Asfaltering - Asfaltering av gård
- 2005-2006** ● Badrum och WC - Alla badrum och toaletter renoverades i samband med rörstamsbytet.
Rörstambyte - Vatten- och avloppstammar utbytta.
- 2005** ● Omläggning av tak - Yttertak omlagt, i samband med detta kontrollerades eventuella fuktskador på vinden.
- 1998** ● Omputsning av fasad - Fasad tilläggsisolerad
- 1990** ● Fönsterbågar - Fönsterbågar och karmar utvändigt klädda med plåt.

Planerade underhåll

- 2026-2028** ● Fasad, balkonger och fönster

Avtal med leverantörer

Bredband och kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Switch Nordic Green AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	El & Fastighetsservice AB
Fastighetsstädning	Resultat Städ AB
Pappersåtervinning	Prezero Recycling AB
Snöröjning	Lundbergs Måleri och Entreprenad AB
Vatten och sophantering	Stockholm Vatten AB
Service av bergvärmeanläggning	Alova Styrteknik AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter de senaste årens räntehöjningar och generella kostnadsökningar startade året med en avgiftshöjning om 15 %, vilket var den första avgiftshöjningen sedan 2016.

Förändringar i avtal

Under 2024 har vi bytt serviceleverantör för bergvärmeanläggningen från Enexergi AB till Alova Styrteknik AB.

Övriga uppgifter

För 2025 planeras inget underhåll. Istället är fokus på att planera kommande större underhåll av bland annat fasad, balkonger och fönster. En annan kommande investering är system för avfallssortering.

Föreningen har lån som förfaller i slutet av 2025. Dessa lån är villkorade med en ambitiös amorteringsplan som påverkar utrymmet för annat sparande. När lånen omförhandlas inför 2026 så kommer förmodligen både räntor och amortering vara lägre. Tillsammans med ytterligare höjningar av avgiften får vi ett större handlingsutrymme att använda föreningens pengar för underhåll, reparationer och sparande som kan stärka föreningen och fastigheten inför framtiden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 632 140	2 282 913	2 165 294	2 152 962
Resultat efter fin. poster	-4 740 988	-1 369 555	-639 312	-838 199
Soliditet (%)	78	68	63	65
Yttre fond	128 400	128 400	257 062	933 335
Taxeringsvärde	51 600 000	42 800 000	42 800 000	42 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	845	712	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,8	75,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 926	6 592	8 510	8 576
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 130	5 706	5 896	5 941
Sparande per kvm totalyta, kr	-76	-57	113	205
Elkostnad per kvm totalyta, kr	219	177	200	111
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	33	27	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	269	211	227	137
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,16	2,37	-	-
Räntekänslighet (%)	7,01	9,25	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 100 188 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat beror på kostnader för underhåll som finansierats av tidigare lägenhetsförsäljningar som i sin tur inte redovisas som inkomster för föreningen. Lägenhetsförsäljningarna har också lett till lägre hyresintäkter. Med anledning av de senaste årens inflation och kostnadsökningar så måste föreningen stärka sin ekonomi genom avgiftshöjningar och kostnadskontroll. Avgiften höjdes den 1 januari 2025 med 15 %. Framtida avgiftshöjningar kommer att bland annat bero på resultatet av omförhandlingarna av föreningens lån i slutet av 2025 och den allmänna kostnadsutvecklingen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	27 461 366	-	-	27 461 366
Upplåtelseavgifter	13 781 569	-	-	13 781 569
Fond, yttre underhåll	128 400	-	-	128 400
Balanserat resultat	-3 414 070	-1 369 555	-	-4 783 625
Årets resultat	-1 369 555	1 369 555	-4 740 988	-4 740 988
Eget kapital	36 587 710	0	-4 740 988	31 846 722

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 665 225
Årets resultat	-4 740 988
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 400
Totalt	-9 524 613

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	128 400
Balanseras i ny räkning	-9 396 213

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 632 140	2 282 914
Övriga rörelseintäkter	3	8 734	108 636
Summa rörelseintäkter		2 640 874	2 391 550
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 177 268	-2 745 268
Övriga externa kostnader	9	-138 408	-294 670
Personalkostnader	10	-113 261	-39 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-314 625	-292 648
Summa rörelsekostnader		-6 743 562	-3 372 377
RÖRELSERESULTAT		-4 102 688	-980 828
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 262	16 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-659 562	-404 872
Summa finansiella poster		-638 300	-388 727
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 740 988	-1 369 555
ÅRETS RESULTAT		-4 740 988	-1 369 555

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	45 267 694	45 762 040
Markanläggningar	13	45 889	51 037
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 313 583	45 813 076
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 313 583	45 813 076
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 947	17 086
Övriga fordringar	15	1 366 250	7 328 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	51 998	9 450
Summa kortfristiga fordringar		1 427 194	7 354 791
Kassa och bank			
Kassa och bank		469 001	470 216
Summa kassa och bank		469 001	470 216
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 896 196	7 825 008
SUMMA TILLGÅNGAR		47 209 778	53 638 084

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 242 935	41 242 935
Fond för yttre underhåll		128 400	128 400
Summa bundet eget kapital		41 371 335	41 371 335
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 783 625	-3 414 070
Årets resultat		-4 740 988	-1 369 555
Summa fritt eget kapital		-9 524 613	-4 783 625
SUMMA EGET KAPITAL		31 846 722	36 587 710
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	16 643 556
Summa långfristiga skulder		0	16 643 556
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 963 556	0
Leverantörsskulder		56 110	178 797
Skatteskulder		9 012	8 983
Övriga kortfristiga skulder		0	-3 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	334 378	222 114
Summa kortfristiga skulder		15 363 056	406 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 209 778	53 638 084

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 102 688	-980 828
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	314 625	292 648
	-3 788 063	-688 180
Erhållen ränta	21 262	16 146
Erlagd ränta	-657 944	-446 055
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 424 745	-1 118 089
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-217 370	-16 614
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 936	-2 273 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 651 051	-3 407 889
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	184 869	-859 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten	184 869	-859 094
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	4 210 000
Upptagna lån	0	9 705 306
Amortering av lån	-1 680 000	-10 260 306
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 680 000	3 655 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 146 182	-611 983
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 753 427	8 365 410
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 607 244	7 753 427

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gunilla 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 %
Markanläggningar	4 %
Byggnad	0,5 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 915 468	1 658 936
Årsavgifter - bortfall	0	-24 462
Hysesintäkter bostäder	372 037	385 668
Hysesintäkter garage, moms	1 148	164
Hysesintäkter p-plats	73 371	78 540
Hysesintäkter förråd	2 400	2 400
Bredband	132 000	132 825
El, moms	102 400	39 742
Intäkter solel, moms	10	99
Pantsättningsavgift	1 481	2 541
Överlåtelseavgift	1 313	6 460
Administrativ avgift	1 629	0
Vidarefakturerade kostnader	28 883	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	2 632 140	2 282 914

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	101 012
Övriga intäkter	8 734	7 624
Summa	8 734	108 636

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	133 116	124 968
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 051	27
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 100	0
Städning enligt avtal	84 756	84 756
Besiktningar	0	11 500
Gårdkostnader	4 164	7 621
Gemensamma utrymmen	1 097	3 817
Sophantering	0	2 000
Snöröjning/sandning	36 750	43 500
Serviceavtal	31 636	155 582
Fordon	422	229
Förbrukningsmaterial	2 677	5 426
Summa	301 770	439 426

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Försäkringsärende	2 588	79 453
Hyreslägenheter	6 858	24 029
Bostadsrättslägenheter	2 863	0
Tvättstuga	10 365	13 193
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 289
VVS	45 869	13 672
Värmeanläggning/undercentral	296 073	240 945
Ventilation	0	-10 179
Elinstallationer	0	60 546
Tak	16 241	0
Vattenskada	163 457	0
Summa	544 314	422 948

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	465 750
Hyreslägenheter	11 202	0
Sophantering/återvinning	52 500	0
Gemensamma utrymmen	0	66 678
VVS	4 141 000	19 378
Ventilation	0	357 808
Summa	4 204 702	909 614

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	638 179	516 577
Vatten	147 235	97 497
Sophämtning/renhållning	64 978	47 096
Grovsopor	10 584	9 467
Summa	860 976	670 637

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	64 027	58 562
Kabel-TV	136 560	174 675
Bredband	1 309	4 258
Fastighetsskatt	65 200	65 149
Korr. fastighetsskatt	-1 589	0
Summa	265 507	302 644

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	757	0
Tele- och datakommunikation	3 688	415
Inkassokostnader	1 035	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	15 750
Revisionsarvoden internrevisor	-3 000	3 000
Styrelseomkostnader	7 785	0
Fritids och trivselkostnader	1 335	5 174
Föreningskostnader	488	1 587
Förvaltningsarvode enl avtal	81 190	73 044
Överlåtelsekostnad	2 006	9 190
Pantsättningskostnad	2 580	2 364
Korttidsinventarier	4 999	40 215
Administration	6 504	53 174
Konsultkostnader	10 292	85 047
Bostadsrätterna Sverige	0	5 710
Summa	138 408	294 670

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	27 701
Övriga arvoden	0	81
Boka om till 6421	0	3 000
Arbetsgivaravgifter	27 311	9 009
Summa	113 261	39 791

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	656 710	401 737
Dröjsmålsränta	2 627	5
Kostnadsränta skatter och avgifter	225	3 130
Summa	659 562	404 872

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 890 931	48 031 837
Årets inköp	-184 869	859 094
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 706 062	48 890 931
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 128 891	-2 841 391
Årets avskrivning	-309 477	-287 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 438 368	-3 128 891
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 267 694	45 762 040
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 907 916</i>	<i>18 907 916</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	16 800 000
Summa	51 600 000	42 800 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 669	128 669
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	128 669	128 669
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-77 632	-72 484
Årets avskrivning	-5 148	-5 148
Utgående ackumulerad avskrivning	-82 780	-77 632
Utgående restvärde enligt plan	45 889	51 037

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 882	116 882
Utgående anskaffningsvärde	116 882	116 882
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-116 882	-116 882
Utgående avskrivning	-116 882	-116 882
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	49 622	45 045
Momsavräkning	185 385	0
Övriga kortfristiga fordringar	-7 000	0
Transaktionskonto	275 041	6 217 755
Borgo räntekonto	863 202	1 065 455
Summa	1 366 250	7 328 255

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 710	-1 402
Förutbet kabel-TV	21 806	0
Förutbet bredband	24 482	0
Upplupna intäkter	0	10 852
Summa	51 998	9 450

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-11-12	3,62 %	7 133 250	7 313 250
SBAB	2025-11-17	4,48 %	7 830 306	9 330 306
Summa			14 963 556	16 643 556
Varav kortfristig del			14 963 556	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 063 556 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	11 375
Uppl kostn el	68 908	0
Uppl kostn räntor	1 618	0
Uppl kostn vatten	20 877	0
Uppl kostnad Sophämtning	9 243	0
Uppl kostnad arvoden	0	3 000
Förutbet hyror/avgifter	233 732	207 739
Summa	334 378	222 114

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari 2025 höjdes avgiften med ytterligare 15 %. Vi har även bytt fastighetsskötare till Jakobsen Properties.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ann-Catrin Henriksson
Styrelseledamot

Dominika Zajdel
Styrelseledamot

Hanna Lindgren
Kassör

Henrik Simm
Styrelseledamot

Seth Tor-Leif Norberg
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Annica Ericsson
Internrevisor

Elton Revision
Kenneth Elton
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 11:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2025 13:23

DOCUMENT ID:

SJVijsxbxe

ENVELOPE ID:

B17osogZlx-SJVijsxbxe

DOCUMENT NAME:

Brf Gunilla 19, 769615-0601 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

SHA-512:

684ef034cb0ec281196801049b38e4eaab3e8fdee7a8d4
a7a893fd0cfadc33b1196dc5fcd735d7f5ed2064cc82a2f
de299f47a078a325462bac33aa4a375fc7c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Henrik Simm henrik.simm@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 16:42 13.05.2025 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.216.132
2. HANNA LINDGREN hannalindgren@outlook.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 14:11 14.05.2025 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 193.235.6.52
3. Ann-Catrin Henriksson 72anki@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 15:52 14.05.2025 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.188
4. DOMINIKA ZAJDEL dominikazajdel51@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 18:21 14.05.2025 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.249.166
5. Seth Tor-Leif Norberg seth.norberg@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 22:27 14.05.2025 22:26	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.32.91
6. Annica Ericsson eriann01@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 19:19 15.05.2025 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.65.107
7. LARS KENNETH ELTON kenneth.elton@revек.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 11:46 16.05.2025 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 84.246.132.30

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gunilla 19

Org.nr 769615-0601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gunilla 19 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gunilla 19 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Annica Ericsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 11:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 13.05.2025 13:23

DOCUMENT ID:

S1-4jjjgZle

ENVELOPE ID:

BkxXoiilZel-S1-4jjjgZle

DOCUMENT NAME:

Brf Gunilla 19 240101-241231.pdf

3 pages

SHA-512:

a6a77185bc704b3fa987eb8c6a448da855ef0d05988145
b0998dee8d5b7b58e609fe3eef1bd36c89eac237e6ed19
2b0f26f0e400635801357b8c7f90f97df3e6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annica Ericsson	Signed	15.05.2025 19:20	eID	Swedish BankID
eriann01@gmail.com	Authenticated	15.05.2025 19:12	Low	IP: 83.190.65.107
2. LARS KENNETH ELTON	Signed	16.05.2025 11:47	eID	Swedish BankID
kenneth.elton@revек.se	Authenticated	16.05.2025 11:45	Low	IP: 84.246.132.30

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed