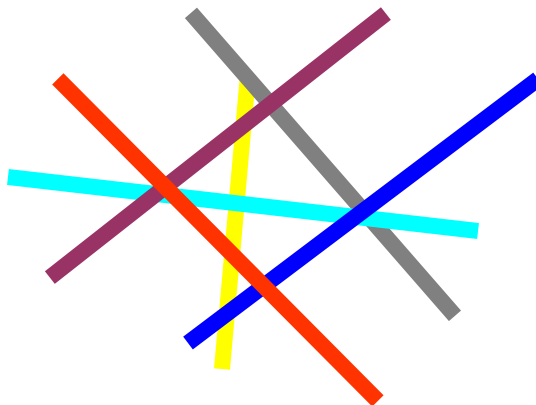




Brf



i Stockholm



ÅRSREDOVISNING

Verksamhetsåret
2024-05-01 till 2025-04-30

Årsredovisning
för
HSB Brf Gunilla i Stockholm
702000-8152
Räkenskapsåret
2024-05-01 - 2025-04-30

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 i vilken det bedrivs restaurangverksamhet, The Highlander.
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 på 61 kvm med tillhörande gästlägenhet.

Parkeringsplatser & garage

Inom föreningens fastighet finns 56 st parkeringsplatser varav en plats disponeras av föreningen och en plats disponeras som moped/mc-parkering. Återstående 54 st platser hyrs ut till medlemmar med bil. Av dessa är 16 st försedda med eluttag för motorvärmare och 8 st är försedda med Easee laddbox, Det finns 10 st så kallade "SUV"-platser avsedda för bilar som är bredare än 1 806 mm men max 1 956 mm exklusive backspeglar. Av föreningens 16 st garage hyrs ett ut för 2 st motorcyklar och ett garage disponeras av föreningen. Återstående 14 st garage hyrs ut till medlemmar med bil.

Försäkring

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

Fastighetens tekniska status de föregående fem åren

I oktober 2020 genomfördes stamspolning i alla lägenheterna, köks och badrumsavlopp med GR Avloppsrensning AB som entreprenör. Detta i avsikt att förebygga skador och stopp i föreningens samtliga avloppsrör.

I januari 2021 påbörjade ytskiktsrenoveringen av tvättstugorna med tvättstuga 1 och därefter tvättstuga 2 som blev färdig i mitten av mars 2021 med Entema Entreprenader & Service AB som entreprenör.

Under 2021 ersattes nummerbelysningen och resterande yttre belysning med mindre energikrävande armaturer med Ljus & Kraft i Vallentuna AB som entreprenör.

I slutet av november 2021 och samtidigt med OVK besiktningen gjordes det en funktionskontroll av samtliga medlemmarnas brandvarnare.

I mitten av juni 2022 kontrollerades sista kvarstående lägenheterna för OVK och de blev godkända. Nästa besiktning skall vara genomförd senast 2027-11-04.

I slutet av juni 2022 påbörjades arbetet med utbyte av dräneringen vid gavel port 35. Det fortsattes med byte från port 15 via portalen, gaveln vid bastun samt både långsida och gavel med garagen och fram till port 19.

I början av augusti 2022 påbörjades asfalteringsarbetena vilket genomfördes i två etapper. Samtidigt utfördes arbeten med att installera 8 st laddboxar och minska antalet uttag för motorvärmare till 16 st.

I början av oktober 2022 då linjemarkering av p-platserna utfördes ”togs” 2 st parkeringsplatser bort vilket gav bredare parkeringsplatser för plats nr 1 till nr 54 med ca 7 cm vardera till ca 233 cm samt att platserna nr 35 till nr 48 ökades till ca 245 cm.

I mitten av november 2022 genomfördes slutbesiktningen för projekten dränering, asfaltering och laddboxar. Dom blev godkända.

I början av februari 2023 blev en ny värmeväxlare installerad efter det att den gamla hade havererat i april 2022. Slutbesiktning utfördes i slutet av februari både av vår egen besiktningsman och från Norrenergi AB med godkännande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 8 % från 2024-05-01 och samtidigt höjdes hyrorna för parkeringsplatserna med 2 %.

Från maj månad övergick föreningen till ny ekonomisk förvaltare, HSB Stockholm, och avierna för maj månad hade dom sänt ut i god tid till medlemmarna.

I början av maj havererade bastuaggregatet och det blev ersatt med ett nytt i början av juli,

I början av maj gjordes en uppsägning av städentreprenaden i avsikt att konkurrensutsätta uppgiften. Fyra företag tillfrågades varav den ena var föreningens städentreprenör. Efter ytterligare förhandling med två av dessa beslutade styrelsen att försätta med vår nuvarande till ett lägre pris. Det nya avtalet med PZ Städ AB löper från 2024-08-01.

I mitten av maj gjordes slutbesiktningen av Tak- & Solpanelsprojektet och den blev strax därefter godkänd. Driftsättningen av panelerna gjordes i mitten av april. Föreningen är numera en småskalig producent av el.

I mitten av maj tecknades nya hyresavtal med föreningen hyresgäster och de börjar gälla från 2024-07-01. Detta då de existerande avtalen var i behov av att uppdateras på flera punkter. HSB Stockholm har varit behjälplig med att ta fram avtalstexten.

I månadsskiftet maj/juni tecknades ett 2-årigt avtal för elförbrukning och försäljning av det eventuella överskott som solpanelerna kan generera. Detta med anledning att föreningen i april övergick till IMD av el och att solpanelerna driftsattes strax därefter. Fyra st företag blev tillfrågade och tre av dessa lämnade offerter. Styrelsen beslöt att teckna avtal med Vattenfall AB.

I början av juni blev det översvämning i samlingslokalen med gästlägenhet till följd av skyfall och dryga veckan

därpå kom ett extremt skyfall som spred sig på kort tid ut i källargångarna från port 25 till port 31 och det drabbade även källarförråden i dessa områden.

I början av augusti kom det ytterligare ett extremt skyfall som återigen medförde översvämning i både samlingslokalen och källargångarna.

Styrelsen beslutade att tills vidare stänga samlingslokalen och dess gästlägenhet för uthyrning intill dess att åtgärder och renovering har genomförts.

Ledningarna filmades och ett litet hinder upptäcktes och det togs bort. Det hindrande föremålet bedömdes ha viss men inte stor verkan för flödet. Föreningens dagvattensystem är inte dimensionerat för extrema väderleksförhållande.

Dräneringen vid portarna 21 till 35 står i tur att bytas ut och i samband med det kommer utredning att göras om det behöver bytas ut dagvattenrören till en större dimension än den nuvarande.

I mitten av juni gjordes besiktningen av IMD installationen och den blev efter vissa justeringar av entreprenören godkänd. Bytet av alla elmätare till IMD gjordes i mitten av april och medlemmarna fick sina första debiteringar för april och maj på sina avier till juli månad. Debiteringen sker fortsättningsvis på första kvartalsavin.

I slutet av juni utfördes den årliga kontrollen av föreningens hjärtstartare och första hjälpen-skåpen.

I början av juli tecknades nytt avtal med EFS AB. Detta då det i mitten av februari gjordes en uppsägning av fastighetsskötaravtalet. Initialt för att konkurrensutsätta uppdraget men styrelse beslöt att det endast skulle ske en omförhandling. Avtalet startar från den 1 augusti och det har inte gjorts avkall på kvalitet och servicenivån.

En kväll i början av augusti noterade medlem röklukt i sin lägenhet som kunde identifieras till källargången vid port 25. Föreningens sekreterare blev tillkallad och kunde släcka brandhärden med hjälp av brandsläckaren från Samlingslokalen. Samtidigt larmades 112 och både Polis och Brandkår anlände strax därefter. Vittnesmål från medlemmar om deras iakttagelser överlämnades till Polisen.

I efterföljande kommunikation med förundersökningsledaren kunde det konstateras att vår incident inte tillhörde de mest prioriterade då myndigheten inte har tillräckligt med resurser. Det innebar att de inte kontaktade uppgiftslämnarna för att få mer information samt att de ansåg att det fanns inga bevis som skulle kunna användas vid en eventuell rättegång. Polisen avslutade därmed ärendet!

I mitten av november genomförde styrelsen den årliga fastighetssynen.

I mitten av december genomfördes ett "Öppet Hus" för föreningens medlemmar där det fanns möjlighet till att hämta sitt boendetillstånd för parkeringsplats och den nya uppdaterade medlemsinformationen samt få information om de projekt som planeras för 2025.

I början av januari höjde Norrenergi, vår leverantör av fjärrvärme sina avgifter med 6 %

I mitten av januari blev det containerhelg med julgransnedtagning samt ett "Öppet Hus" där det gavs möjlighet att hämta ut nya ventilationsfilter men även hämta den nya uppdaterade medlemsinformationen!

I slutet av januari delades det ut till de som inte hade möjligheten att besöka de två "Öppna Hus" som styrelsen arrangerade både den nya uppdaterade medlemsinformation och ventilationsfilter.

I januari beslutade styrelsen att besikta skyddsrummen föranlett av en tidigare obligatorisk tillsyn. Med underlag av besiktningsprotokollet kontaktades tre (3) entreprenörer och styrelsen valde BLP AB för att åtgärda de anmärkningar och åtgärder som behövs för att kunna få ett godkännande av MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap).

Åtgärderna påbörjades i början av april genomfördes etappvis och avslutades i början av juli.

I slutet av mars genomfördes den årliga besiktningen av lekplatsen.

Under mars månad beslöt styrelsen att genomföra i enlighet med underhållsplanen en stamspolning från alla

lägenheter och lokaler med målsättning att den skall utföras före sommaren. Tillfrågad entreprenör hade inte möjlighet att göra det före sommaren utan ny tidpunkt är att det blir utfört under vecka 34.

I början av april genomfördes byte av källardörrar, den ena är entrédörren till samlingslokalen från källartrappan i avsikt att få en tätare dörr som minimerar översvämning i samlingslokal mm, den andra är en branddörr i källargången mellan port 27 och 29 och den tredje är källartrappsporten till port 27!

I mitten av april blev det stopp i avloppsledning med översvämning som följde i hyreslokalen vid port 35. Stoppet identifierades vid ledningen som går från nordvästra sidan av Hus B (gavel port 29) till anslutningen av det kommunala nätet.

Ledningen filmades i slutet av april och det konstaterades att det finns en svacka som kan ge upphov till stopp i ledningen och styrelsen beslutade att begära in offerter för arbetet. Svackan ligger inom föreningens tomtgräns vilket innebär att vi får själva stå för kostnaderna för att åtgärda svackan.

I slutet av april genomfördes en högtrycksspolning av samtliga stuprör & spygatter samt spolning av dagvattenledningarna. Dessutom slamsugning av dagvattenbrunnar och sandfång samt att avloppsbrunnarna i garagen kontrollerades.

Även en filmning av vissa partier av dagvattenledningarna genomfördes för att säkerhetsställa att föreningens ritningsunderlag gäller.

Under verksamhetsåret och även därefter har styrelsen vid flera tillfällen fått anledning att konsultera och anlita HSB juridik. Detta då styrelsen har haft medlemsärenden av sådan art att besluten blivit baserat på juristens utlåtande och råd i respektive ärende för att få ett korrekt beslut/svar till medlemmen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av juni blev sanden i lilla sandlådan på lekplatsgården utbytt.

I början av juni lämnade styrelsen in en ansökan om att få ytterligare en anslutningspunkt för dagvattnet och då vid den sydvästra delen av Hus B. Detta i avsikt att fördela dom extrema skyfallen från Hus B, C och D samt tillhörande gård och parkeringsområde vid Miljöstugan i två delar vilket skulle minska trycket på dagens befintliga ledning och förhoppningsvis minimera översvämningarna.

I mitten av juni blev bommen vid Miljöstugan påkörd och förstörd. En ny bom kommer att sättas upp under augusti månad på bekostnad av den som körde på den.

I slutet av juni utfördes en del åtgärder på dagvattenledningarna vid källartrappan vid port 29. En brunn proppades igen på dagvattenledningen innanför källardörren samt att det öppnades upp och monterade en brunn i Hobbyrummet strax intill och detta med avsikt att förhindra översvämning vid den källartrappan.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma, 2024-10-24, avhölls i Spånga församlingsshem som en fysisk stämma och 17 st röstberättigade medlemmar deltog, Därutöver var 2 st medlemmar utan rösträtt med på stämman.

Föreningens ekonomi

Årsavgiften

På sitt budgetmöte i februari beslöt styrelsen att inte förändra avgifterna för bostadsrätterna men samtidigt reserverade sig för att den när som helst under verksamhetsåret kan höja avgiften för att finansiera projekten med nytt lån eller för andra väsentliga faktorer som påverkar föreningens ekonomi.

Årsavgiften uppgår nu i genomsnitt med 882 kr/kvm boyta per år (exkl. IMD för el). I och med införandet av

IMD för el (Individuell Mätning & debitering) så påverkar det föreningens ekonomiska redovisning både under Flerårsöversikten för årsavgiften och i Resultaträkningen för nettoomsättningen.
Föreningens fastighetslån, amortering och ränta framgår av not 15.
Hyrona av garage och parkeringsplatser har, kontraktsevenligt, höjts med 2 % från 2025-05-01 samt att hyreslokalerna har höjts enligt index från 2025-07-01.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, amorteringar och räntor framgår av not 16.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till ordinarie föreningsstämman 2024-10-24 haft följande sammansättning:

Lars-Yngve Larsson	Ordförande	
Pippi Sjögren	Vice ordförande	(till och med 2024-03-19)
David Nobelius	Ekonomiansvarig	
Christina Berthelsen	Sekreterare	
Örjan Sandgren		
Mikael Bladh		
Leif Bornestrand	Utsedd av HSB Stockholm	

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2024-10-24 haft följande sammansättning:

Lars-Yngve Larsson	Ordförande	
Mikael Bladh	Vice ordförande	
David Nobelius	Ekonomiansvarig	
Christina Berthelsen	Sekreterare	
Adam Keay		
Örjan Sandgren		
Ali Samanci	Utsedd av HSB Stockholm	(från och med 2025-01-17)

I enlighet med föreningens stadgar väljs föreningens ordförande på föreningsstämma. På föreningsstämman 2023 valdes Lars-Yngve Larsson till ordförande på 2 år.

Föreningens firma tecknas av Mikael Bladh, Örjan Sandgren, David Nobelius, Lars-Yngve Larsson, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Kungsbron Borevision AB är utsedd revisor av HSB Stockholm.

Nedanstående funktionärer blev valda av föreningsstämman

Revisorer

Fram till ordinarie föreningsstämma 2024-10-24.

Karin Fredriksson och Lars Berggren

Efter ordinarie föreningsstämma 2024-10-24

Karin Fredriksson och Öyvind Hegmar

Valberedning

Fram till ordinarie föreningsstämma 2024-10-24

Suna Sengül som dess ordförande samt Göran Ahlberg och Gabriel Ousi som ledamöter.

Efter ordinarie föreningsstämma 2024-10-24

Suna Sengül som dess ordförande samt Göran Ahlberg och Gabriel Ousi som ledamöter.

Ombud till HSB:s distriktsstämma

Föreningen har inte haft något ombud till distriktsstämman.

Arvoden till styrelse och andra funktionärer

Ordinarie föreningsstämma (2024-10-24) beslutade

att styrelsen skall erhålla ett arvode om 3 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter för styrelseuppdraget

att styrelsen skall erhålla 2 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter för förvaltningsuppgifterna och att

arvodet fördelas efter kriterier som styrelsen själva sätter upp

att de förtroendevalda revisorerna erhåller 20 % av ett prisbasbelopp exklusive sociala avgifter att fritt fördela

att valberedningens skall erhålla 20 % av ett prisbasbelopp och att fritt fördela

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

Prisbasbeloppet avser 2025 års med 58 800 SEK samt är exkl sociala avgifter

att ersättningar för förlorad arbetsinkomst och reseersättningar då uppdrag utförts för föreningens räkning förblir oförändrade.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll över de närmaste 50 åren har upprättats av styrelsen. Den finns sedan mars 2020 i digital form hos HSB och uppdateras årligen.

Den stadgeenliga fastighetssynen genomfördes 2024-11-30

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 2024-05-01 hade föreningen 146 st medlemmar. Vid verksamhetsårets utgång 2025-04-30 hade föreningen 145 st medlemmar varav HSB Stockholm är 1 st medlem. Medlemsantalet har därmed minskat med 1 st medlemmar.

Under verksamhetsåret har 9 st lägenhetsöverlåtelser skett vilket är en minskning med 4 st jämfört med föregående verksamhetsår.

GunillaBladet

GunillaBladet har under verksamhetsåret utkommit med 9 st nummer samt några extra uppsatta på anslagstavlor. Ansvarig utgivare och redaktör är Lars-Yngve Larsson.

Hemsida

Brf Gunilla har en egen hemsida på internet med adress www.gunillabrf.se. Ansvarig utgivare är Lars-Yngve Larsson och redaktör är Örjan Sandgren. E-post till styrelsen kan sändas under adress info@gunillabrf.se.

Styrelsens brandskyddsarbete

Styrelsen arbetar med regelbunden kontroll för att få bort brännbart material, t ex barnvagnar i trapphus och källargångar.

I början av oktober utfördes en extern nulägesanalys avseende brandskyddet i föreningen vilket gav förslag på lämpliga kompletteringar. Under våren -25 har det installerats skyltbelysning för nödutgångar, nödbelysning samt brandvarnare.

Brandvarnare och brandsläckare som är installerade i gemensamhetsutrymmen, där det anses vara nödvändigt, funktionskontrolleras regelbundet.

Lars-Yngve Larsson är brandskyddsansvarig.

Lunchrummet utanför expeditionen är försedd med hjärtstartare och första hjälpen-skåp. Utbildning för intresserade medlemmar genomfördes i juni 2019. Snickarlokalen, bastun och UC är försedda 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.

Till följd av de skador som översvämningarna orsakat hålls föreningslokalen stängd till dess att nödvändiga åtgärder och reparationer har genomförts.

Bastu finns på gaveln av port 15 och den är avgiftsbelagd för boende medlemmar, 900 kr/år.

Container

Container för medlemmars grovsopor har funnits på plats vid två tillfällen under verksamhetsåret dels i veckoslutet 13 till 15 september och dels samband med julgransnedtagningen.

Den 14 september hade styrelsen bjudit in "Myrorna" och det gavs tillfälle för medlemmarna att "slänga" prylar och plagg.

Föreningen har inte haft några städdagar efter det att avtalet upprättades med HSB Utemiljö.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	240	213	229	257	255
Skuldsättning, kr/kvm	2 961	2 922	3 188	2 531	2 679
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 158	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	288	233	216	196	179
Årsavgifter, kr/kvm	940	817	770	748	748
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	88	89	86	91
Totala intäkter, kr/kvm	956	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 391	6 463	6 097	5 925	5 775
Resultat efter finansiella poster, tkr	447	411	316	514	46
Soliditet, %	31	29	29	32	30

Definitioner nyckeltal finns under not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	629 750	0	0	629 750
Upplåtelseavgifter, kr	286 500	0	0	286 500
Underhållsfond, kr	4 160 343	229 131	101 092	4 490 566
S:a bundet eget kapital, kr	5 076 593	229 131	101 092	5 406 816
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 873 132	181 834	-101 092	4 953 874
Årets resultat, kr	410 965	-410 965	447 447	447 447
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 284 097	-229 131	346 355	5 401 321
S:a eget kapital, kr	10 360 690	0	447 447	10 808 137

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 423 000 kr samt ianspråktagande skett med 321 908 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 054 966
Årets resultat, kr	447 447
Reservation till underhållsfond, kr	-423 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	321 908
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 401 321

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 401 321
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 391 490	6 495 488
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 830	61 123
Summa Rörelseintäkter		7 413 320	6 556 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 478 654	-4 037 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-299 841	-203 620
Personalkostnader	Not 6	-375 146	-362 688
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 089 231	-991 248
Summa Rörelsekostnader		-6 242 871	-5 595 211
Rörelseresultat		1 170 449	961 400
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 859	26 866
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-741 861	-577 301
Summa Finansiella poster		-723 002	-550 435
Resultat efter finansiella poster		447 447	410 965
Resultat före skatt		447 447	410 965
Årets resultat		447 447	410 965

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	32 428 187	31 267 790
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	2 141 945
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		32 428 187	33 409 735
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		32 428 687	33 410 235

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 266	182
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 231 167	923 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	208 442	193 259
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 447 875	1 116 932
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 286 937	600 889
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 286 937	600 889
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	29 498	11 220
<i>Summa Kassa och bank</i>		29 498	11 220
Summa Omsättningstillgångar		2 764 309	1 729 041
Summa Tillgångar		35 192 996	35 139 276

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		916 250	916 250
Fond för yttre underhåll		4 490 566	4 160 343
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		5 406 816	5 076 593
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 953 874	4 873 132
Årets resultat		447 447	410 965
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		5 401 322	5 284 097
Summa Eget kapital		10 808 138	10 360 690

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 093 464	22 043 464
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		17 093 464	22 043 464
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 870 000	0
Leverantörsskulder		382 842	1 073 801
Skatteskulder		23 225	5 589
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	32 108	9 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	983 220	1 645 844
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		7 291 395	2 735 122
Summa Skulder		24 384 859	24 778 586
Summa Eget kapital och skulder		35 192 996	35 139 276



KASSAFLÖDESANALYS	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 170 449	961 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 089 231	991 248
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 089 231	991 248
Erhållen ränta	18 530	28 730
Erlagd ränta	-747 124	-552 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 531 087	1 429 344
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-214 105	130 775
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 308 464	1 863 076
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-1 522 569	1 993 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 518	3 423 195
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-107 683	-2 129 720
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-107 683	-2 129 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	920 000	-2 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	920 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	820 835	-706 525
Likvida medel vid årets början	1 409 653	2 116 178
Likvida medel vid årets slut	2 230 488	1 409 653

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **Garageyta ingår i beräkningen från 2024.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår från 2024. Endast boyta ingår i beräkningen.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 245 616	5 782 945
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	265 613	23 065
	Årsavgifter lokaler	273 048	252 823
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	47 343	0
	Hyror lokaler	85 952	88 954
	Hyror garage och parkeringsplatser	359 870	317 978
	Hyror förbrukningsbaserad	52 219	0
	Hyror övrigt	11 904	0
	Övriga primära intäkter	75 083	29 723
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 416 648	6 495 488
	Hysesbortfall	-25 158	0
	<i>Summa</i>	-25 158	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 391 490	6 495 488

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	13 382
	Övriga intäkter och bidrag	21 830	47 741
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	21 830	61 123
Not 4	Driftskostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-657 229	-744 242
	Snö och halk-bekämpning	-59 326	-89 958
	Reparationer	-263 322	-127 311
	Planerat underhåll	-321 909	-206 869
	Försäkringsskador	-15 958	-152 058
	EI	-653 528	-237 910
	Uppvärmning	-1 175 627	-1 252 602
	Vatten	-405 505	-333 824
	Sophämtning	-183 527	-162 538
	Fastighetsförsäkring	-118 910	-110 161
	Kabel-TV och bredband	-271 725	-271 724
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-226 740	-201 734
	Förvaltningsavtalskostnader	-122 453	-136 120
	Övriga driftkostnader	-2 895	-10 603
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 478 654	-4 037 655
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-32 548	-17 402
	Administrationskostnader	-114 580	-71 645
	Extern revision	-26 750	-33 500
	Konsultkostnader	-52 213	0
	Medlemsavgifter	-42 703	-34 273
	Föreningsverksamhet	-6 230	-14 729
	Övriga förvaltningskostnader	-24 817	-32 071
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-299 841	-203 620

Not 6	Personalkostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-285 602	-271 433
	Revisionsarvode	-11 460	-10 500
	Övriga arvoden	-7 640	-15 750
	Löner och övriga ersättningar	-234	-185
	Sociala avgifter	-70 210	-64 820
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-375 146	-362 688
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-739 536	-576 611
	Övriga räntekostnader	-2 325	-690
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-741 861	-577 301
Not 8	Byggnader och mark	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 311 992	52 311 992
	Ingående anskaffningsvärde mark	519 000	519 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 560 905	3 560 905
	Årets investeringar	2 249 628	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	58 641 525	56 391 897
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 124 107	-24 132 858
	Årets avskrivningar	-1 089 231	-991 248
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 213 338	-25 124 106
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 428 187	31 267 791
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	87 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 692 000	1 692 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	692 000	692 000
	<i>Summa</i>	138 384 000	138 384 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	31 184 200	31 184 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 184 200	31 184 200

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 141 945	12 225
	Årets investeringar	107 683	2 129 720
	Omklassificering till byggnad	-2 249 628	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	2 141 945
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto förvaltare	914 053	797 543
	Övriga fordringar	317 114	125 948
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 231 167	923 491
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 047	2 718
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 395	190 540
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	208 442	193 259
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	400 000	0
	Placeringar Swedbank	886 937	600 889
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 286 937	600 889
Not 13	Kassa och bank	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handkassa	4 719	4 719
	Swedbank	24 779	6 501
	<i>Summa Kassa och bank</i>	29 498	11 220

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2025-04-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,83%	2025-07-28	2 000 000	0
Swedbank	3,96%	2027-09-24	7 400 000	0
Swedbank	1,01%	2026-08-25	2 483 000	400 000
Swedbank	4,1%	2028-06-21	2 390 464	200 000
Swedbank	3,68%	2029-02-23	5 660 000	240 000
Swedbank	0,86%	2025-12-22	3 030 000	0
			22 963 464	840 000

Långfristig del	17 093 464
Nästa års amortering av långfristig skuld	840 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 030 000
Kortfristig del	5 870 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	840 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 360 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2025-04-30****2024-04-30**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	4 140	3 190
Källskatt	0	6 698
Övriga kortfristiga skulder	27 968	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	32 108	9 888

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2025-04-30****2024-04-30**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	591 397	523 919
Upplupna räntekostnader	79 371	84 634
Övriga upplupna kostnader	312 452	1 037 291
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	983 220	1 645 844

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gunilla i Stockholm för räkenskapsåret 2024-05-01--2025-04-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 från Kungsbron Borevision AB 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gunilla i Stockholm för räkenskapsåret 2024-05-01--2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Fredriksson
Av föreningen vald revisor

Öyvind Hegmar
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Gunilla i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-YNGVE LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-08-28 kl. 09:00:54



MIKAEL BLADH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-28 kl. 17:39:49



DAVID NOBELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-30 kl. 07:54:10



ADAM KEAY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-29 kl. 07:41:06



ÖRJAN SANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-29 kl. 08:28:59



CHRISTINA BERTHELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-29 kl. 14:43:07



ALI SAMANCI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-29 kl. 08:32:25



KARIN FREDRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-08-30 kl. 14:42:07



ÖYVIND HEGMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-08-30 kl. 11:33:38



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-01 kl. 11:02:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Gunilla i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN FREDRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-08-30 kl. 14:44:24



ÖYVIND HEGMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-08-30 kl. 14:13:20



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-01 kl. 11:00:23



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.