



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gunilla 19

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 2025-06-02 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gunilla 19	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 2 917 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hanna Lindgren	Kassör
Ann-Catrin Henriksson	Styrelseledamot
Henrik Simm	Styrelseledamot
Sandra Jurefors	Styrelseledamot
Seth Tor-Leif Norberg	Ordförande

Valberedning

Karol Vasquez

Nina Larsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Kenneth Elton Revisor Elton Revision AB
Annica Ericsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-12. På stämman uppdaterades stadgarna för att möta nya lagkrav.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

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

- 2013** ● Elstigar och armaturer - Utbyta i trapphusen och källargångar samt utanför portarna
- 2014** ● Yttre miljö - Gårdsplan
Yttre miljö - Lekstuga
- 2015** ● Yttre miljö - Pergola
Torkskåp i tvättrummet - Byte i tvättstugan
- 2016** ● Barnvagnsstell - Ny dörr, nytt lås, målning.
- 2017** ● Tvättmaskin - Bytt ut äldre tvättmaskin mot ny.
Bergvärme - Installation av bergvärme
OVK - OVK-besiktning i alla lägenheter
- 2018** ● Sanering och underhåll vind - Vinden har sanerats, tilläggsisolerats och fågelskydd har satts upp.
- 2020** ● Skyddsrumrenovering - Återställning av skyddsrummets funktion.
- 2021** ● Balkongdörrsparti - Balkongdörrspartier inklusive fönster har bytts ut
- 2022** ● Värmeinjustering
Laddstolpar 10 st - Installation av laddstolpa på bakre parkeringen
Föreningslokal upprustning - Upprustning av föreningens styrelserum
Byte av stam- och radiatorventiler
- 2023** ● Installation av utrustning för gemensam el
Upprustning av lokal till gym
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Byte av fläktar för frånlufts ventilation
Installation av solceller
- 2024** ● Målning av sophusets ytterväggar och tak
Byte av horisontella avloppstammar - relining

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Balkonger
- 2030** ● Fasad, balkonger och fönster

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I början av 2025 höjdes avgiften med 15 % för att täcka ökade kostnader och för att rusta för framtida investeringar.

Under hösten 2025 omförhandlades fastighetslånen och tecknades på två respektive fem år. Den sammanlagda amorteringstakten är 2 %.

Förändringar i avtal

Under 2025 har vi bytt fastighetsförvaltare till Jakobsen Properties.

Övriga uppgifter

Under 2025 har en tillsyn över fasad, balkonger och fönster gjorts för att kunna planera för kommande underhållsarbeten. De tre balkonger som hänger utanpå fasaden visade sig ha mer akuta underhållsbehov och underhållsarbeten påbörjades i slutet av 2025 för att avslutas under 2026. Underhåll av övriga balkonger, fasad och fönster kan göras under samma tillfälle om ca fem år.

Våren 2025 planterade vi fler växter i våra rabatter och träden blev beskurna. Vi har även byggt en kompost under 2025.

Vi förbereder även inför fastighetsnära förpackningsinsamling. Föreningen kommer att kunna använda befintligt soprum för ändamålet och behöver därmed inte göra några omfattande investeringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 45 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 012 300	2 632 140	2 282 913	2 165 294
Resultat efter fin. poster	477 427	-4 740 988	-1 369 555	-639 312
Soliditet (%)	69	78	68	63
Yttre fond	119 904	128 400	128 400	257 062
Taxeringsvärde	48 840 000	51 600 000	42 800 000	42 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	982	845	712	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,0	80,8	75,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 400	5 926	6 592	8 510
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 674	5 130	5 706	5 896
Sparande / kvm totalyta, kr	350	-76	-57	113
Elkostnad / kvm totalyta, kr	153	219	177	200
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	50	33	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	202	269	211	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,92	4,16	2,37	-
Räntekänslighet (%)	5,50	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 127 005 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	27 461 366	-	-	27 461 366
Upplåtelseavgifter	13 781 569	-	-	13 781 569
Fond, yttre underhåll	128 400	-128 400	119 904	119 904
Balanserat resultat	-4 783 625	-4 612 588	-119 904	-9 516 117
Årets resultat	-4 740 988	4 740 988	477 427	477 427
Eget kapital	31 846 722	0	477 427	32 324 150

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 396 213
Årets resultat	477 427
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 904
Totalt	-9 038 689

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	119 904
Balanseras i ny räkning	-8 918 785

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 012 299	2 632 140
Övriga rörelseintäkter	3	125 074	8 734
Summa rörelseintäkter		3 137 373	2 640 874
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 540 624	-6 177 268
Övriga externa kostnader	9	-147 263	-138 408
Personalkostnader	10	-112 570	-113 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-308 460	-314 625
Summa rörelsekostnader		-2 108 916	-6 743 562
RÖRELSERESULTAT		1 028 457	-4 102 688
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 360	21 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-560 389	-659 562
Summa finansiella poster		-551 030	-638 300
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		477 427	-4 740 988
ÅRETS RESULTAT		477 427	-4 740 988

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	44 964 382	45 267 694
Markanläggningar	13	40 741	45 889
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 005 123	45 313 583
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 005 123	45 313 583
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-9 932	8 947
Övriga fordringar	15	988 553	1 366 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	93 600	51 998
Summa kortfristiga fordringar		1 072 221	1 427 194
Kassa och bank			
Kassa och bank		467 717	469 001
Summa kassa och bank		467 717	469 001
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 539 938	1 896 196
SUMMA TILLGÅNGAR		46 545 061	47 209 778

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 242 935	41 242 935
Fond för yttre underhåll		119 904	128 400
Summa bundet eget kapital		41 362 839	41 371 335
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 516 117	-4 783 625
Årets resultat		477 427	-4 740 988
Summa fritt eget kapital		-9 038 689	-9 524 613
SUMMA EGET KAPITAL		32 324 150	31 846 722
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 361 056	0
Summa långfristiga skulder		13 361 056	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	274 000	14 963 556
Leverantörsskulder		217 900	56 110
Skatteskulder		6 682	9 012
Övriga kortfristiga skulder		515	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	360 758	334 378
Summa kortfristiga skulder		859 855	15 363 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 545 061	47 209 778

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 028 457	-4 102 688
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	308 460	314 625
	1 336 917	-3 788 063
Erhållen ränta	5 785	21 262
Erlagd ränta	-562 007	-657 944
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	780 695	-4 424 745
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 141	-217 370
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	187 973	-8 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	937 527	-4 651 051
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	184 869
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	184 869
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 328 500	-1 680 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 328 500	-1 680 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-390 973	-6 146 182
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 607 244	7 753 427
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 216 272	1 607 244

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gunilla 19 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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:

Byggnad	0,50 - 10,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Markanläggningar	4,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 208 852	1 915 468
Hysesintäkter bostäder	400 056	372 037
Hysesintäkter garage, moms	0	1 148
Hysesintäkter p-plats	74 384	73 371
Hysesintäkter förråd	4 800	2 400
Bredband	159 200	132 000
El, moms	143 985	102 400
Elintäkter laddstolpe moms	216	0
Intäkter solel, moms	7 132	10
Dröjsmålsränta	73	0
Pantsättningsavgift	1 764	1 481
Överlåtelseavgift	4 410	1 313
Administrativ avgift	588	1 629
Andrahandsuthyrning	2 940	0
Vidarefakturerade kostnader	0	28 883
Vidarefakturerade kostnader, moms	3 900	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	3 012 299	2 632 140

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	15 991	8 734
Försäkringsersättning	109 083	0
Summa	125 074	8 734

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	84 756	133 116
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 814	2 051
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	29 875	5 100
Städning enligt avtal	80 827	84 756
Gårdkostnader	10 646	4 164
Gemensamma utrymmen	0	1 097
Snöröjning/sandning	18 500	36 750
Serviceavtal	33 689	31 636
Fordon	0	422
Förbrukningsmaterial	9 859	2 677
Summa	273 967	301 770

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsärende	0	2 588
Hyseslägenheter	21 189	6 858
Bostadsrättslägenheter	0	2 863
Tvättstuga	7 364	10 365
Trapphus/port/entr	3 815	0
Dörrar och lås/porttele	8 205	0
VVS	1 945	45 869
Värmeanläggning/undercentral	9 414	296 073
Elinstallationer	8 502	0
Tak	0	16 241
Fasader	2 625	0
Mark/gård/utemiljö	4 840	0
Vattenskada	0	163 457
Summa	67 898	544 314

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	62 500	0
Hyseslägenheter	0	11 202
Sophantering/återvinning	0	52 500
VVS	0	4 141 000
Balkonger/altaner	173 535	0
Summa	236 035	4 204 702

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	445 107	638 179
Vatten	144 020	147 235
Sophämtning/renhållning	64 975	64 978
Grovsopor	8 960	10 584
Summa	663 062	860 976

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 120	64 027
Kabel-TV	87 455	136 560
Bredband	98 727	1 309
Fastighetsskatt	69 360	65 200
Korr. fastighetsskatt	0	-1 589
Summa	299 662	265 507

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	757
Tele- och datakommunikation	2 772	3 688
Inkassokostnader	0	1 035
Revisionsarvoden extern revisor	37 750	18 750
Revisionsarvoden internrevisor	0	-3 000
Styrelseomkostnader	364	7 785
Fritids och trivselkostnader	1 431	1 335
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	84 610	81 190
Överlåtelsekostnad	6 174	2 006
Pantsättningskostnad	2 646	2 580
Korttidsinventarier	0	4 999
Administration	5 318	6 504
Konsultkostnader	0	10 292
Bostadsrätterna Sverige	5 710	0
Summa	147 263	138 408

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Arbetsgivaravgifter	24 370	27 311
Summa	112 570	113 261

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	560 354	656 710
Dröjsmålsränta	35	2 627
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	225
Summa	560 389	659 562

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 706 062	48 890 931
Årets inköp	0	-184 869
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 706 062	48 706 062
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 438 368	-3 128 891
Årets avskrivning	-303 312	-309 477
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 741 680	-3 438 368
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 964 382	45 267 694
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 907 916</i>	<i>18 907 916</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 027 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	16 813 000	19 600 000
Summa	48 840 000	51 600 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 669	128 669
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	128 669	128 669
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-82 780	-77 632
Årets avskrivning	-5 148	-5 148
Utgående ackumulerad avskrivning	-87 928	-82 780
Utgående restvärde enligt plan	40 741	45 889

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 882	116 882
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	116 882	116 882
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-116 882	-116 882
Utgående ackumulerad avskrivning	-116 882	-116 882
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	54 614	49 622
Momsavräkning	185 385	185 385
Övriga kortfristiga fordringar	0	-7 000
Transaktionskonto	485 341	275 041
Borgo räntekonto	263 213	863 202
Summa	988 553	1 366 250

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 015	5 710
Förutbet försäkr premier	22 061	0
Förutbet kabel-TV	22 090	21 806
Förutbet bredband	24 774	24 482
Upplupna intäkter	12 085	0
Upplupna ränteintäkter	3 575	0
Summa	93 600	51 998

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2027-11-22	2,71 %	6 964 000	7 133 250
SBAB	2030-11-22	3,17 %	6 671 056	7 830 306
Summa			13 635 056	14 963 556
Varav kortfristig del			274 000	14 963 556

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 265 056 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 063	0
Uppl kostn el	60 682	68 908
Uppl kostnad Extern revisor	19 000	0
Uppl kostn räntor	0	1 618
Uppl kostn vatten	24 021	20 877
Uppl kostnad Sophämtning	10 428	9 243
Förutbet hyror/avgifter	240 564	233 732
Summa	360 758	334 378

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 februari 2026 höjdes avgiften med 5 % för att täcka ökade kostnader och för att rusta för framtida investeringar. Renovering av tre påliggande balkonger påbörjades i slutet av 2025 och förväntas bli klar under första halvan av 2026. Under våren 2026 ska fiber installeras i alla lägenheter.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

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

Stockholm

Ann-Catrin Henriksson
Styrelseledamot

Hanna Lindgren
Kassör

Henrik Simm
Styrelseledamot

Sandra Jurefors
Styrelseledamot

Seth Tor-Leif Norberg
Ordförande

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

Elton Revision AB
Kenneth Elton
Revisor

Annica Ericsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 19:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2026 16:04

DOCUMENT ID:

rkxD-fJjqZx

ENVELOPE ID:

B1UWMko9bx-rkxD-fJjqZx

DOCUMENT NAME:

Brf Gunilla 19, 769615-0601 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

SHA-512:

ad5e14de41b5912f08ff0204d4d06361ad0d5214c27168

ee18b9ff51b53f2c56823385cfc4ba6d03b02be1007b665

a4121028c63d7d221dc4b462cd50f9bbecc

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. Ann-Catrin Henriksson 72anki@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 16:37 20.03.2026 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.172
2. SANDRA JUREFORS sandra_jurefors@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 06:23 24.03.2026 06:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.233.248
3. Henrik Simm henrik.simm@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 16:11 24.03.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.216.132
4. Seth Tor-Leif Norberg seth.norberg@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 16:54 24.03.2026 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.32.91
5. HANNA KATARINA LINDGREN hannalindgren@outlook.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 14:17 25.03.2026 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.68.17
6. LARS KENNETH ELTON kenneth.elton@revek.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 15:40 25.03.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 84.246.132.30
7. Annica Ericsson eriann01@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 19:35 26.03.2026 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.65.107

* 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

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 2025.

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 2025-12-31 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. Risker 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 2025 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
Av stämman vald internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 19:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2026 16:04

DOCUMENT ID:

H1wZfJicWl

ENVELOPE ID:

HJPWGYjq-l-H1wZfJicWl

DOCUMENT NAME:

Brf Gunilla 19 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

02320e4a9dcfde7f4ecdd962cfc25938ab79b662230c3f7
3dfa9a48765ebd3c375e03bfe13b1eb4918fb65c72eff2fa
da9ba3c5b3282c1f77bfe7bd343bc4441

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS KENNETH ELTON kenneth.elton@revek.se	Signed Authenticated	25.03.2026 15:41 25.03.2026 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 84.246.132.30
2. Annica Ericsson eriann01@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2026 19:27 26.03.2026 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.65.107

* 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