

ÅRSREDOVISNING

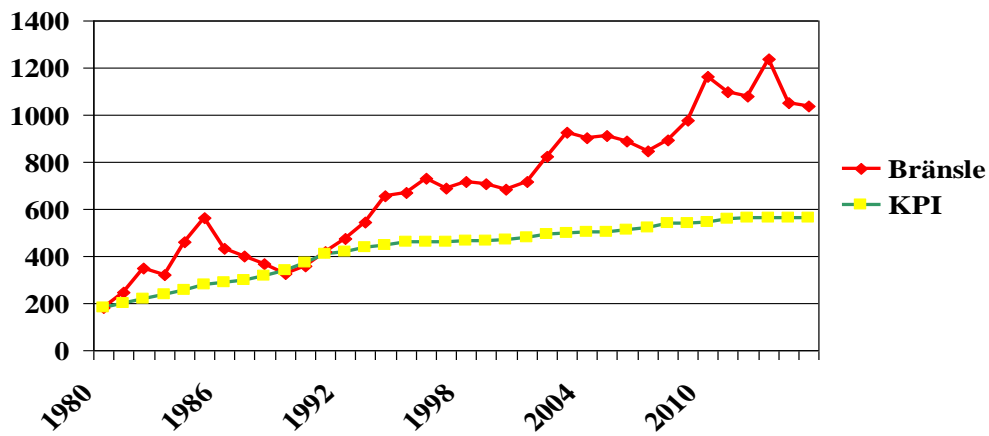
HSB Brf Gunilla i Stockholm



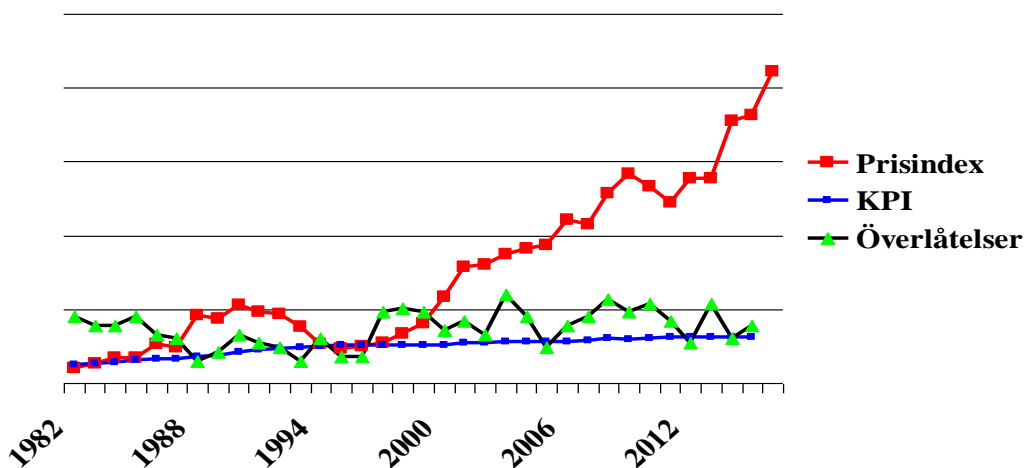
Verksamhetsåret

2014-05-01 till 2015-04-30

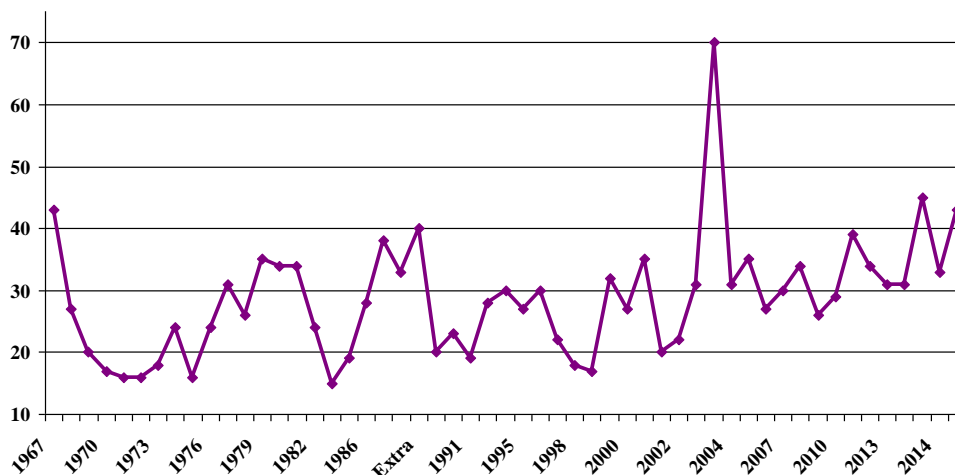
Brf Gunilla Bränslekostnader



Brf Gunilla Försäljningsstatistik



Föreningsstämmor antal röstberättigade medlemmar



Årsredovisning
för
HSB Brf Gunilla i Stockholm

702000-8152

Räkenskapsåret

2014-05-01 – 2015-04-30

AB KP

Styrelsen för HSB Brf Gunilla i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-05-01 - 2015-04-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (äka bostadsrättsförening). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1958-09-16 och registrerades 1958-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket.

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 som bostadsrätt på 189,5 kvm
- 2 st hyreslokaler på tillsammans 180,5 kvm
- 2 st föreningslokaler

Inom föreningens fastighet finns 58 st parkeringsplatser (34 st med uttag för el) varav 56 st har hyrts ut till medlemmar. En plats har använts av föreningen och en plats har använts som moped/mc-parkering. Av föreningens 16 st garage har 14 st hyrts ut till medlemmar med bil. Ett garage har hyrts ut som mc-garage till två medlemmar och ett garage har använts av föreningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

RP
St a B

Fastighetens tekniska status de föregående fem åren

Upprustning av källarlokal, benämnd "Stora Samlingslokalen", bakom port 31-33 skedde under 2012-2013.

Nya tvättmaskiner och tumlare har anskaffats till tvättstuga 1 och 2 under 2012, 2013 och 2014.

Ny underhållsplan upprättades under 2014.

Avtal om gruppanslutning för TV, bredband och IP-telefoni har tecknats 2013 med start 2014.

Ny lekplatsutrustning och utemöbler har anskaffats april 2014.

Åtgärder för att förbättra avluftning på vindarna, samt reparationer av vindarnas innertak har genomförts 2014.

Spolning av dagvattenbrunnar och garagebrunnar har genomförts 2014.

Förvaltning

Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen och föreningens underhållsplan.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av El & Fastighetsservice AB (EFS AB). Representant från EFS har även bemannat expeditionen helgfria måndagar och fredagar kl. 07.00 - 07.30.

Styrelsen har bemannat expeditionen helgfria onsdagar kl. 19.00 - 20.00.

PZ Städ HB har utfört städningen i fastigheten.

Hushållssopor hämtas av Stockholm Vatten Avfall AB.

Miljöstugans sorterade fraktioner av återvinningsförpackningar, tidningar och mindre elavfall hämtas av SITA.

Gruppanslutningsavtal finns med Bredbandsbolaget för bredband, TV och IP-telefoni.

Under verksamhetsåret har föreningen bytt parkeringsvaktbolag från SWEPAB till APCOA Parking Sverige AB.

För det löpande underhållet har entreprenörer anlåtats i begränsad omfattning.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 748 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

JB. AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extra stämman som hölls 2013-12-08 beslutade om gruppanslutning för bredband, TV och telefoni med Bredbandsbolaget. TV-anslutningen genomfördes 2014-05-01.

Utbyte i tvättstugorna har fortsatt under verksamhetsåret med avfuktare för tvättstuga 2:s torkrum, samt tvättmaskin och torktumlare i 24-timmarstvättstugan.

Fastighetssyn har genomförts 2014-12-11 i samband med Fastums årliga uppdatering av underhållsplanen.

Miljöstugan har från uppförandet 1993 enbart haft ett tillfälligt bygglov. Under året har ett planändringsärende hanterats av Stadsbyggnadskontoret planavdelningen för att säkerställa Miljöstugans framtid. Vid årsskiftet 2015 ändrades lagen varvid föreningen istället bör söka permanent bygglov.

Upphandling av konsulttjänst för fönsterbyte, efter extra stämman som hölls 2014-05-20. Offert antogs från ÅF Infastructure AB 2014-08-22 för konsultuppdrag.

Offert antogs från Dalkarlarna AB 2014-12-17 för fönsterbyte förutsatt att extrastämman beslutade om att genomföra byte av fönster enligt styrelsens förslag och att bankkredit blev beviljad. Föreningens projektledare har varit Lars Y Larsson. Arbetena påbörjades 2015-03-24 och kommer att avslutas ca 15 veckor senare.

Upphandling av ny bankkredit för fönsterbyte, samt av befintliga krediter, har skett under året. Offert från Swedbank antogs 2015-01-14.

Upphandling av ventilationsrengöring, OVK och ventilationsinjustering genomfördes. Offert från Solna Sundbybergssotningsdistrikt Renare Kanaler AB antogs 2015-03-02. Arbetena påbörjades i april 2015.

Hantering av medlemmarnas dörrnycklar under fönsterbyte/ventilationsarbetena föranledde införskaffande av säkerhetsdörr till expeditionen, samt ett separat säkerhetsskåp för nycklar.

Utbetalning av inre reparationsfondens medel till medlemmarna påbörjades i november 2014 och var vid verksamhetsårets slut nästan avslutad (inbetalningar till fonden avslutades 2014-01-01).

Två stycken grillplatser med grillar har anlagts, ny platsättning har anlagts vid port 29, staket och plank har bytts ut samt nya krukor har införskaffats.

Mangelrummet uppfyller inte de säkerhetskrav som ställs och styrelsen beslöt att tills vidare stänga mangelrummet. Styrelsen undersöker möjliga lösningar för fortsatt användning.

”Stora samlingslokalen” visade sig vid kontroll med berörda myndigheter dels
- vara överdimensionerad i antalet tillåtna personer i lokalen avseende utrymningsvägar.
- sakna bygglov och inte vara tillgänglighetsanpassad för funktionshindrade.
Styrelsen beslöt, för att undvika dryga sanktionskostnader, att stänga lokalen och ta upp frågan om dess framtida användning på stämman.

Bastun har utrustats med nytt möblemang. En av motionscyklarna har tagits bort och det är för närvarande inga planer på att införskaffa en ny motionscykel.

Föreningen har under året haft följande stämmor:
Extrastämma hölls 2014-05-20 i avsikt att få medlemmarnas mandat att fortsätta med fönsterprojektet. De närvarande 45 st röstberättigade beslutade enligt styrelsens förslag.

AP
JB

Ordinarie stämma hölls 2014-10-19. På denna stämma antog i första läsningen medlemmarna styrelsens förslag till nya stadgar. De närvarande 33 st röstberättigade beslutade enligt styrelsens förslag.

Extrastämma hölls 2015-01-25 i avsikt att besluta om byte av fönster samt att i andra läsningen anta nya stadgar. De närvarande 43 st röstberättigade beslutade enligt styrelsens förslag.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Ett lån på 8 miljoner kronor har tagits upp den 4 maj 2015 för att finansiera utbyte av fönster. Lånet är bundet till 2022-02-25 med 1,87 % ränta.

Bygglovsansökan avseende permanent bygglov för Miljöstugan inlämnades i juni 2015 till Stadsbyggnadskontoret och beviljades 2015-07-09.

Fönsterbytet: De sista tilläggsarbetena beräknas vara utförda 2015-09-01.

Ventilationsrengöring, OVK och ventilationsinjustering: Det krävs en del ändringsarbeten i några lägenheter innan föreningen kan få en godkänd OVK.

Årlig säkerhetsbesiktning av lekplatsen med närliggande område har utförts 2015-06-10.

Styrelsen har utökat arbetet med systematiskt brandskyddsarbete med Lars Y Larsson som t.f. brandskyddsansvarig.

Det har genomförts ett praktisk funktionstest av rökgasevakuering 2015-06-05 med lyckat resultat. Dessutom har kontroll av rökluckorna i samtliga trapphus utförts.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid verksamhetsårets början 2014-05-01 144 st medlemmar. Vid verksamhetsårets utgång 2015-04-30 hade föreningen 146 medlemmar varav HSB Stockholm är 1 medlem. Medlemsantalet har därmed ökat med 2 medlemmar.

Flerårsöversikt	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	5 799	5 565	5 404
Resultat efter finansiella poster	976	490	216
Avskrivningar (tkr)	922	1 049	1 049
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 898	1 539	1 265
Soliditet (%)	19,51	16,89	14,89
Skuldränta (%)	2,33	3,02	3,47
Fastighetslån kr/kvm	2 940	3 088	3 221
Årsavgifter kr/kvm	748	716	695

JB. XP
AP

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 oktober 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Liburn Shala	vald 2013	Ordförande, avgått ur styrelsen 2015-05-07
Elin Malm Lindberg	vald 2014	Ordförande från och med 2015-05-07, ekonomiansvarig
Joakim Byström	vald 2013	Sekreterare
Carmen Elfgren	vald 2014	Till och med 2015-02-09
Leif Bornestrand	Utsedd av HSB Stockholm	

Suppleanter:

Nezir Smajlovic	vald 2014	Till och med 2015-05-07
Johannes Lindqvist	vald 2014	Till och med 2015-02-06
Lars Y Larsson	vald 2014	
Nils Torbjörn Dacke	Utsedd av HSB Stockholm	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Elin Malm Lindberg, Joakim Byström, Leif Bornestrand och Liburn Shala två i förening. Den sistnämnde, Liburn Shala, endast till 2015-05-07.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Joakim Byström och Lars Y Larsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisorer

Revisor har varit Johanna Hassbring och revisorssuppleant/-ersättare Lars Berggren. BoRevision AB har av HSB Riksförbund varit utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av José Luis Fernandez (sammankallande), Yvonne Christensson och Peter Huttu.

Ombud till HSB:s distriktsstämma

Karin Jonasson.

JK
ap

Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar blev antagna i andra läsningen på extrastämman 2015-01-25 och registrerades av Bolagsverket 2015-03-31.

I samband med detta har styrelsen beslutat att införa en administrativ avgift för andrahandsuthyrning om 10 procent av ett prisbasbelopp/år. Överlåtelseavgift (2,5 procent av ett prisbasbelopp) och pantsättningsavgift (1 procent av ett prisbasbelopp) tas ut i enlighet med stadgarna.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserat resultat (in)	-500 419
årets resultat	975 511
	475 092
disponeras så att	
avsättning till yttre fond	264 000
uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnader	-192 827
i ny räkning överföres	403 919
	475 092

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

JK. ^{MF} AB

Resultaträkning	Not	2014-05-01 -2015-04-30	2013-05-01 -2014-04-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	1	5 528 272	5 300 574
Hysesintäkter	2	270 570	264 076
Avsättning till inre fond		0	-22 453
Övriga rörelseintäkter	3	34 238	64 288
Summa nettoomsättning		5 833 080	5 606 485
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-148 399	-201 511
Periodiskt underhåll	5	-192 827	-299 988
Driftskostnader	6	-2 359 668	-2 151 586
Administrationskostnader	7	-390 199	-394 498
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	8	-184 555	-183 137
Fastighetsskatt/avgift	9	-166 313	-171 860
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 441 961	-3 402 580
Avskrivning byggnad	10	-922 099	-1 048 895
Summa avskrivningar		-922 099	-1 048 895
Resultat före finansiella poster		1 469 020	1 155 010
Ränteintäkter		3 003	9 174
Räntekostnader på fastighetslån		-496 512	-673 848
Summa kapitalnetto		-493 509	-664 674
Resultat efter finansiella poster		975 511	490 336
Årets resultat		975 511	490 336

Jb. 78
ALB

Balansräkning	Not	2015-04-30	2014-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	25 065 486	25 987 585
Pågående utbyte av fönster		2 583 028	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 648 514	25 987 585
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 649 014	25 988 085
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		72 733	9 183
Skattekonto		1 728	486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	126 008	122 158
Avräkningskonto förvaltare		1 355 724	1 868 535
Summa kortfristiga fordringar		1 556 193	2 000 362
<i>Kassa och bank</i>		31 884	10 620
Summa omsättningstillgångar		1 588 077	2 010 982
SUMMA TILLGÅNGAR		29 237 091	27 999 067

JK. TP
arb

Balansräkning	Not	2015-04-30	2014-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		916 250	916 250
Fond för yttre underhåll		4 314 112	4 350 099
Summa bundet eget kapital		5 230 362	5 266 349
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-500 419	-1 026 742
Årets resultat		975 511	490 336
Summa fritt eget kapital		475 092	-536 406
Summa eget kapital		5 705 454	4 729 943
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	19 878 979	20 915 199
Summa långfristiga skulder		19 878 979	20 915 199
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		942 332	953 000
Depositioner		34 691	289 578
Leverantörsskulder		2 047 643	378 250
Aktuella skatteskulder		3 216	330
Övriga skulder		0	8 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	624 776	724 167
Summa kortfristiga skulder		3 652 658	2 353 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 237 091	27 999 067
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		31 184 200	31 184 200
		31 184 200	31 184 200
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Jb. ^{FR}
9/10

Kassaflödesanalys

Not	2014-05-01 -2015-04-30	2013-05-01 -2014-04-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	975 511	490 336
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	922 099	1 048 895
Betald skatt	2 886	330
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 900 496	1 539 561
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-63 550	30 063
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 093	802 511
Förändring av leverantörsskulder	1 669 393	-30 135
Förändring av kortfristiga skulder	-373 547	59 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 127 699	2 401 448
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 583 028	24 842
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 583 028	24 842
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	-1 036 220	-985 828
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 036 220	-985 828
Årets kassaflöde	-491 549	1 440 462
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början	1 879 155	438 693
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut	1 387 606	1 879 155

J. AB

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 /K3/
Årsredovisning och koncernredovisning.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Föreningens byggnader färdigställdes 1961-1962. Byggnadens restvärde 30 april 2014 uppdelas i komponenterna stomme och grund 50 %, stomkompletteringar/innerväggar 30 %, värme och sanitet 5 %, fasad 5 %, yttertak 5 %, el 3 % och ventilation 2 %.

Investeringar från 2014-05-01 redovisas som egna komponenter.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1 %
Stomkompletteringar/innerväggar	2 %
Värme och sanitet	2 %
Fasad	2 %
Yttertak	5 %
El	3 %
Ventilation	4 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

MP
J.B. OMB

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Noter

Not 1 Årsavgifter

	2014-05-01 -2015-04-30	2013-05-01 -2014-04-30
Årsavgifter bostäder	5 296 705	5 071 043
Årsavgifter lokaler	231 567	229 531
	5 528 272	5 300 574

Not 2 Hyresintäkter

	2014-05-01 -2015-04-30	2013-05-01 -2014-04-30
Hyresintäkter, lokaler	93 606	95 963
Hyresintäkter, garage	68 694	77 041
Hyresintäkter, p-plats	95 656	82 872
Gemensamhetslokal	6 214	0
Övernattnings-/gästlägenhet	6 400	8 200
	270 570	264 076

Not 3 Övriga intäkter

	2014-05-01 -2015-04-30	2013-05-01 -2014-04-30
Kabel-TV	0	35 880
Bredband	18 500	0
Återbetalning Fora	7 925	0
Pansättningsavgifter	0	7 120
Överlåtelseavgifter	0	6 678
Övriga intäkter	7 813	14 610
	34 238	64 288

Jk⁷⁹ AB

Not 4 Reparation och underhåll

	2014-05-01 -2015-04-30	2013-05-01 -2014-04-30
Löpande underhåll	30 962	89 655
Reparation tvättstuga	4 253	53 511
Reparation dörrar och lås	0	13 861
Reparation av installationer	0	2 750
Reparation ventilation	5 575	10 475
Reparation el	36 777	6 409
Reparation värme	9 528	2 193
Reparation VA	21 741	3 753
Trädgård och mark	39 563	18 904
	148 399	201 511

Not 5 Periodiskt underhåll

	2014-05-01 -2015-04-30	2013-05-01 -2014-04-30
Montering av säkerhetsdörr	14 600	0
Underhåll tvättstuga	151 670	97 875
Fastighetsnät	0	53 600
Takfotsluftningar mm	0	41 013
Grillplats med två grillar	26 557	0
Lekplats	0	107 500
	192 827	299 988

Not 6 Driftskostnader

	2014-05-01 -2015-04-30	2013-05-01 -2014-04-30
Fastighetsskötsel	296 482	240 267
Städning	180 589	172 279
Snöröjning	69 426	33 027
Besiktningar	0	1 119
El	137 917	139 348
Värme	1 038 894	1 053 033
Vatten	161 867	169 130
Avfall	81 248	127 186
Försäkringskostnad	55 497	41 019
Kabel-TV	78 672	102 777
Bredband	192 724	41 625
Förbrukningsinventarier	40 606	13 252
Förbrukningsmaterial	25 745	17 525
	2 359 667	2 151 587

JIP
JIB ELB

Not 7 Administrationskostnader

	2014-05-01	2013-05-01
	-2015-04-30	-2014-04-30
Kreditupplysning	4 802	1 576
Telefon och porto	7 925	5 485
Revisionsarvode	30 125	13 925
Hemsida, datakommunikation	130	11 852
Arvode ekonomisk förvaltning	115 354	154 439
Planavgift miljöhus	161 718	0
Föreningsstämma/medlemsmöten	9 669	18 309
Årsredovisning tryck/publicera	11 713	0
Övriga administrationskostnader	16 624	38 499
Utbildning styrelse	7 500	10 000
Konsult brandskydd	0	27 969
Övriga externa tjänster	0	11 682
Bankkostnader	4 493	1 850
Föreningsavgifter	17 200	36 800
Underhållsplan	2 946	56 848
	390 199	389 234

Not 8 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2014-05-01	2013-05-01
	-2015-04-30	-2014-04-30
Styrelsearvode	133 200	132 380
Revisionsarvode intern revisor	7 770	7 259
Sociala avgifter på arvoden	43 585	43 048
Premier för AMF	0	450
	184 555	183 137

Not 9 Fastighetsskatt/avgift

	2014-05-01	2013-05-01
	-2015-04-30	-2014-04-30
Fastighetsskatt	28 670	28 670
Kommunal fastighetsavgift	137 973	135 087
Justering föregående år	-330	8 103
	166 313	171 860

JR
MP
OJB

Not 10 Byggnader och mark

	2014-05-01	2013-05-01
	-2015-04-30	-2014-04-30
Ingående anskaffningsvärden	40 114 660	40 114 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 114 660	40 114 660
Ingående avskrivningar	-14 127 075	-13 078 180
Årets avskrivningar	-922 099	-1 048 895
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 049 174	-14 127 075
Utgående redovisat värde	25 065 486	25 987 585
Taxeringsvärden byggnader	55 258 000	55 258 000
Taxeringsvärden mark	30 609 000	30 609 000
	85 867 000	85 867 000
Bokfört värde byggnader	24 546 486	25 468 585
Bokfört värde mark	519 000	519 000
	25 065 486	25 987 585

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-04-30	2014-04-30
Fastighetsförsäkring	38 211	36 392
Ekonomisk förvaltning	19 949	17 917
Bredband	67 849	67 849
	126 009	122 158

JP
JB

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	629 750	286 500	4 350 099	-1 026 742	490 336
Disposition av föregående Årets resultat			-35 987	526 323	-490 336 975 511
Belopp vid årets utgång	629 750	286 500	4 314 112	-500 419	975 511

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-04-30	Lånebelopp 2014-04-30
Nordea		3 mån	0	10 350 000
Nordea	2,80	2015-01-21	0	3 036 000
Swedbank (1)	0,642	3 mån	3 200 000	0
Swedbank	0,834	3 mån	3 250 000	0
Swedbank (2)	0,601	3 mån	3 186 651	0
Stadshypotek (3)	2,68	2015-07-30	4 312 811	4 402 199
Swedbank	0,968	2016-01-08	3 031 849	0
Nordea	3,05	2016-01-20	3 840 000	4 080 000
Avgår korfristig del			-942 332	-953 000
			19 878 979	20 915 199

Förfaller efter 5 år: 15 167 379 kronor.

Räntan för lån med 3 månaders bindning redovisas per 2015-04-30.

1 och 2. Lånen bundna 2015-08-20 till 2019-08-23 till 1,21 % ränta.

3. Lånet flyttat till Swedbank 2015-07-30 och bundet till 2017-06-21 till 0,83 % ränta.

Ja
MS
AB


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-04-30	2014-04-30
Upplupna räntekostnader	6 957	47 673
Fjärrvärme	89 561	90 615
Fastighetsel	15 092	12 230
Renhållning	6 718	6 040
Vatten	0	9 300
Snöröjning	2 625	0
Konsult fönsterbyte	40 680	0
Tvättutrustning	0	9 000
Staket	0	10 634
Asbestsanering	0	2 375
Kopiering	0	2 317
Fastighetsnät	0	53 600
Revisionsarvode	27 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	436 143	460 383
	624 776	724 167


Stockholm 2015-09-15



Elin Malm Lindberg
Ordförande



Joakim Byström



Leif Bornstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-09-17



Johanna Hassbring
Revisor
Utsedd av föreningsstämma



Karin Pettersson
BoRevision AB
Revisor
Utsedd av HSB

BoRevision

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gunilla för räkenskapsåret 2014-05-01-2015-04-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Gunilla för räkenskapsåret 2014-05-01-2015-04-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 17/9 2015



Johanna Hassbring

Av föreningen vald
revisor



Karin Pettersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

§ 14.2. Förslag till arvode för valberedningens ledamöter och distriktsombud

Bakgrund: De nya stadgarna som föreningen antog på extra föreningsstämma 2015-01-25 ger utrymme för att, utöver nuvarande styrelse respektive revisorer, ***”valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman”***, enligt § 17 Dagordning och punkt 14 skall kunna få arvode.

Styrelsens förslag: Styrelsen föreslår att arvode skall ges till Valberedningen och på stämman valda ombud till distriktsstämmor. Valberedningens ordförande erhåller 5 procent av ett prisbasbelopp och dess ledamöter 2,5 procent av ett prisbasbelopp. Ombud till distriktsstämmor erhåller 2,5 procent av ett prisbasbelopp.

Styrelsen hemställer till stämman att anta styrelsens förslag på arvode för valberedning och ombud till distriktsstämmor.

§ 23.1. Förslag till förändring till nyttjande av föreningens "stora samlingslokal".

Bakgrund: Ordinarie föreningsstämma 2013-10-30 beslöt, enligt styrelsens förslag, till en omdisposition av den tidigare lokalen för uthyrning till att bli en lokal i föreningens regi. Anledningen till styrelsens förslag 2013 var att lokalen hade varit svår att hyra ut beroende på dess läge och brist på tillfart.

En upprustning av lokalen genomfördes under 2012-2013.

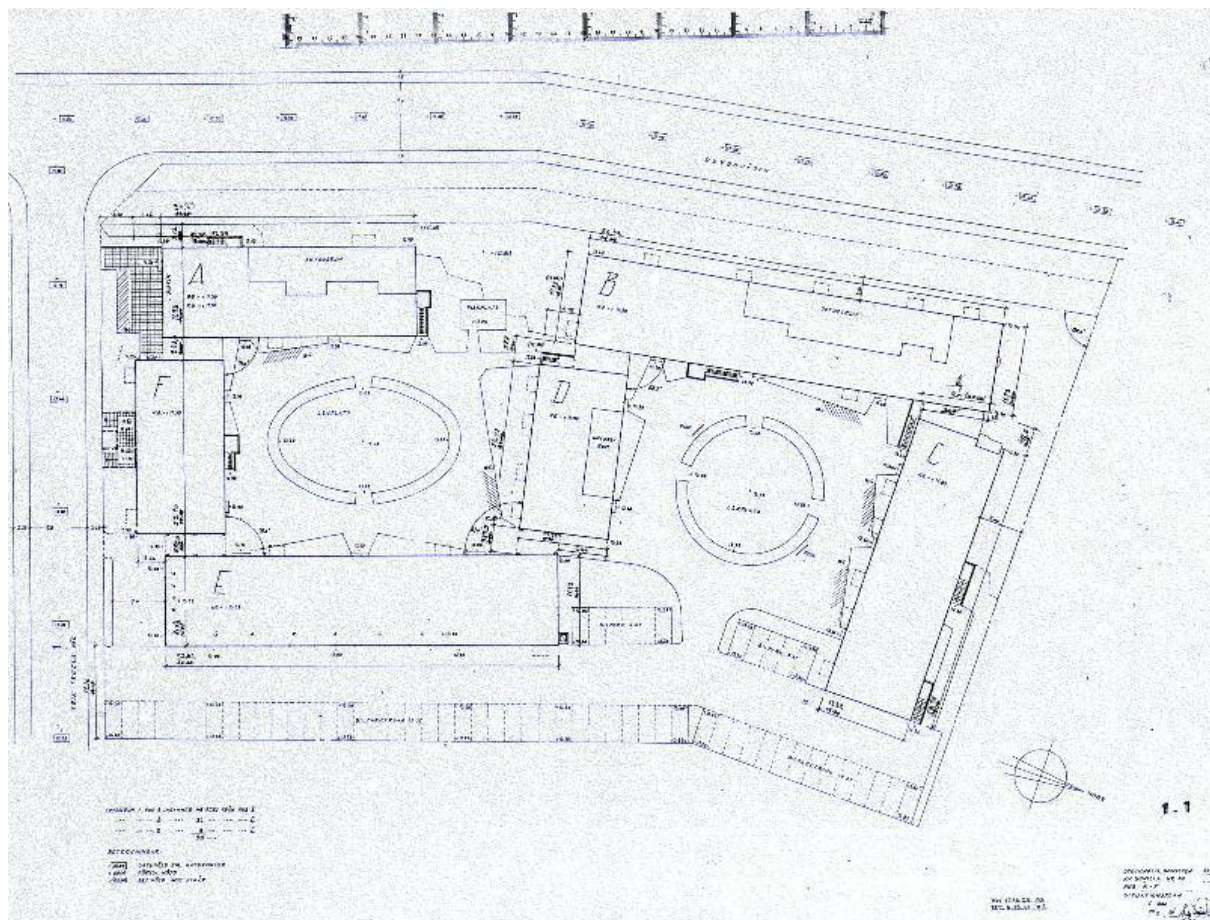
Lokalen visade sig vid en kontroll med berörda myndigheter dels

- vara överdimensionerad i antalet tillåtna personer i lokalen avseende utrymningsvägar.
- sakna bygglov och inte vara tillgänglighetsanpassad för funktionshindrade.

Styrelsen beslöt på sitt styrelsemöte 2015-02-09, för att undvika dryga sanktionskostnader, att stänga lokalen i dess egenskap av samlingslokal och ta upp frågan om dess framtida användning på stämman.

Styrelsen har gjort en mycket preliminär kostnads kalkyl för de arbeten som bör göras för infria myndigheters krav för tillåtelse till max 50 personer samtidigt i lokalen samt för tillgänglighetsanpassning för att komma till och från lokalen samt att vistas i den. Kostnaden för det arbetet bedömer styrelsen inte är förenligt med föreningens ekonomi för en sådan lokal.

Styrelsens förslag: Styrelsen föreslår att lokalen återgår till att vara en lokal för uthyrning. **Styrelsen hemställer härmed stämman att anta styrelsens förslag att nuvarande lokal för uthyrning, se nedan ritningar, återigen blir en lokal för uthyrning.**





bilagan nr 1 - 2015

Medlemmar & Boende

Föreningen hälsar alla nya medlemmar med familjer välkomna och önskar de som flyttat från föreningen lycka till. Under året har 13 st lägenhetsöverlåtelse skett vilket är 3 st fler än föregående år.

Vår nya lekutrustning, på plats under 2014, har glädjande nog fått många nya små användare.

Hyresgäster

I föreningen hyrs det ut 2 lokaler till icke föreningsmedlemmar.

Lokalen på baksidan av port ETV 35 hyrdes tidigare ut till Mälargrodden HB. Under våren har lokalen fått en ny hyresgäst, **Pemabel AB**. Ut mot Erik Tegels väg bedriver **Sussan Andalibi** sin frisersalong.

Expedition

Till expeditionens onsdagstider har medlemmarna kunnat komma med olika ärenden och frågor, köpa nycklar, boka samlingslokal och gästlägenhet samt anmäla sitt intresse till parkerings- och garageplats mm.

Ny brevlåda

Inför starten av fönsterbytesprojektet har föreningen under våren 2015 skaffat en säkerhetsdörr till expeditionen vilken inte försågs med brevlådeinkast. Alla meddelanden och brev lämnas därefter i föreningens nya brevlåda vid källarnedgången på baksidan av port 23.

Medlemsinformation

Föreningens informationskanaler är GunillaBladet (med aktuell information om vad som pågår i föreningen), föreningens hemsida www.gunillabrf.se, informationsblad i brevlådor för särskilda projekt, portanslag och anslagstavlor. Att observera: Facebookgruppen är inte en kommunikationskanal för föreningen, utan en grupp medlemmar emellan.

Stadgar

Kopia på stadgarna, som antogs under verksamhetsåret, kan fås på expeditionen och finns även att ladda ner från föreningens hemsida. Nya medlemmar får kopia på stadgarna vid Nyckelgenomgångs- & Informationsmötet med representanter för styrelsen.

Överlåtelse-, pantsättnings- & andrahandsavgifter

Överlåtelseavgiften, vilken är 2,5 % av prisbasbeloppet, betalas av säljaren som erhåller en faktura efter godkänd överlåtelse. Pantsättningskostnaden är 1 % av prisbasbeloppet för varje pantsättning. Pantsättningskostnaden debiteras via avgiftsavin. Nytt under våren 2015 är avgiften för andrahandsuthyrning om 10 % av ett prisbasbelopp per år. Den debiteras månadsvis via avgiftsavierna (i vissa fall kan avierna redan gått ut varför de debiteras retroaktivt på senare avier). För andrahandsuthyrning krävs alltid tillstånd av styrelsen. Ansökningsblankett finns att hämta på expeditionen.

Fastigheten

Föreningen har en digital underhållsplan som ger styrelsen ett förträffligt verktyg i planeringen av det periodiska underhållet i fastigheten. Den gör det även möjligt att planera framtida projekt (både mindre och större) samt deras kostnader. Underhållsplanen uppdateras årligen och används som underlag i styrelsens budgetarbete.

Fastighetsyn genomfördes i samband med den årliga uppdateringen av underhållsplanen.

Vid den framkom bl.a. behov av ommålning av tvättstugor, renovering av källartrappor, att vissa trapphus saknar dörrstopp samt behovet av beskärning av träd och buskar i närhet av husfasader.

Projekt & Entreprenörer

Under slutet av verksamhetsåret påbörjades bytet av föreningens fönster, ett arbete som förberetts under större delen av verksamhetsåret genom upphandling av konsulttjänster, fönsterentreprenör, bankkrediter och med tillhörande bygglovsansökan för projektet.

Till föreningens projektledare utsågs Lars Y Larsson (med tidigare erfarenhet av större projekt i föreningen så som t.ex. stam- och badrumsrenoveringen 2005), som konsult utsågs Johan Edding från ÅF Infrastructure AB, som besiktningsman Peter Breiman från Breiman Konsulter AB och som fönsterentreprenör Dalkarlarna AB.

Då ett byte av fönster skulle komma att påverka ventilationen och eftersom det var dags för OVK samt att det framkommit problem med igensatta ventilationskanaler, upphandlades en ventilationsrengöring, OVK och ventilationsinjustering. Som entreprenör utsågs Solna Sundbybergs Sotningsdistrikt Renare Kanaler AB

Balkongerna – besiktning

I samband med att fönsterbesiktningen genomfördes har även en kontroll av balkongräckenas fastsättning utförts.

Tillsyn av lägenheterna

Har skett i samband med lägenhetsöverlåtelse. Syftet var att säkerställa att föreningens fastighet hålls i gott skick. Den är inte att likställa med en besiktning.

Förändring av lägenhet

Ombyggnader av lägenheter kräver alltid skriftligt tillstånd. Ansökan skall lämnas in till styrelsen omfattande både beskrivning och ritning. Efter att styrelsen godkänt åtgärd/ombyggnad och när den är avslutad låter föreningen göra en besiktning. Syftet med den är att säkerställa att åtgärden inte har påverkat fastigheten. Kostnaden för besiktningen faktureras medlemmen och den utförs av lämplig representant för den yrkesgrupp åtgärden berör.

Mangelrummet

Styrelsen har under vintern tvingats stänga mangelrummet p.g.a. säkerhetsskäl. En tidigare beslutad säkerhetslösning om att manglarna skall förses med nyckellås utreds. Dessutom kommer det att ställas krav på de medlemmar som kvitterar ut nyckel att de skall ha fått genomgång/utbildning på vår stenmangel.

Vår utemiljö

EFS AB har klippt gräs under sommaren efter beställning och under vintersäsongen hållit våra gång- och körbanor snö och isfria i möjligaste mån och det gäller även våra tak.

De gemensamma städdagarna under 2014, 11 maj och 5 oktober, samlade ca 20 medlemmar vardera.

Under sommaren 2014 fick gårdarna varsin permanent grill och nya möbler. Då grillning visade sig störa närboende grannar utformades det grillregler som användarna har att följa.

Plattsättning har anlagts mellan port 29 och 31 på det område som tidigare var rabatt.

Föreningens kommunikationsnät (Bredband, telefoni samt TV/radio)

I maj 2014 installerades den sista biten i gruppanslutningen med Bredbandsbolaget för bredband, TV och IP-telefoni. Under våren 2015 har medlemmarna kunnat hämta ut nya TV-boxar för TV-mottagning.

Vid lägenhetsöverlåtelse kontaktar säljaren Bredbandsbolagets kundtjänst och registrerar en överlåtelse av den utrustning som **lånats** för TV och eventuellt bredband. Om så inte har skett kontaktar köparen Bredbandsbolagets kundtjänst för att beställa abonnemang för TV och eventuellt bredband samt IP-telefoni.

Ombud för grannsamverkan & HSB:s distriktsstämma

Karin Jonasson har varit föreningens distriktsombud och har med stort engagemang hållit i föreningens GrannSamVerkansgrupp (GSV).

Karin eller José Luis Fernandez har deltagit på trapphusmöten inom fönsterprojektets ram för att informera om grannsamverkan. 65-70 hushåll har varit medlemmar i GSV, av dem tillkom 10 nya i samband med fönsterprojektets trapphusmöten. GSV ordnade den 10 juni 2014 ett informationsmöte om Märk DNA med närpolis och leverantör av Märk DNA. 18 personer deltog varav 10 från vår förening.

PUB

Under verksamhetsåret har det genomförts 5 PUB-kvällar i föreningen med start kl. 19.30 i föreningens samlingslokal. 7 – 14 boende har deltagit per tillfälle. Syftet med kvällarna har varit att föreningens medlemmar ska ges tillfälle att under trevliga och enkla former träffas och lära känna varandra. Information om PUB-kvällar har anslagits i portarna.

Daglediga

Daglediga har under hösten 2014 och våren 2015 träffats en gång i månaden från mitten av september till slutet av maj. Träffarna sker på onsdagar mellan 14:30 till 16:30 i samlingslokalen med undantag av decemberträffen som sker i annan lokal. 8 - 13 personer har deltagit per tillfälle. Det dricks kaffe och någon av deltagarna har med sig kaffebröd och det brukar vara rikligt. Sen är det också väldigt mycket prat. Tanken med träffarna är att lära känna varandra och bli trygga i omgivningen och kanske hjälpa varandra med saker som man har svårt med.

Slutord

Styrelsen vill slutligen uppmana varje medlem att både vara aktsam om vår fastighet och vara observant på den information som ges från föreningen oavsett om det är i GunillaBladet, föreningens hemsida www.gunillabrf.se, eller på anslagstavlor i portar, miljöstugan, tvättstugan etc.

Styrelsen vill rikta ett stort tack till våra stadigvarande entreprenörer och deras personal som ser om vår fastighet:

EFS AB, vår fastighetskötare.

PZ-städ HB, vår städfirma.

Fastum AB, vår ekonomiförvaltare.

Styrelsen och föreningen vill också rikta stort tack till följande medlemmar.

Maria Svahn och José Luis Fernandez som på egna initiativ ställt upp och gjort fina arbetsinsatser för föreningens utemiljö vilket har resulterat i en vacker och trevlig boendemiljö.

Lars Berggren som tagit ett stort ansvar för att städa upp i snickeriet.

Agneta Nordahl för ovärderliga hjälp med informationsmaterialet i samband med fönster- och ventilationsprojektet.

Karin Jonasson för engagemanget i GrannSamVerkansgruppen.

Kristina Pettersson för engagemanget i Dagledigverksamheten.

Yvonne Christensson för engagemanget i PUB-kvällarna.

Styrelsen vill tacka för det förtroende som visats oss samt för det intresse medlemmarna visat för föreningens angelägenheter.

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till _____

att företräda (namn på bostadsrättshavaren) _____

med lägenhetsnummer i _____

bostadsrättsförening HSB Brf Gunilla i Stockholm

Underskrift bostadsrättshavare:

Ort och Datum

Namnunderskrift bostadsrättshavaren

Fullmakten behöver inte vara bevittnad.



