

# Föreningsstämma

***torsdagen den 20 oktober kl. 19:00***

***Plats: Spånga Församlingshus, Värsta Allé 1, Spånga***

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två stycken rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden
  - 24 a. Föredragning och beslut angående styrelsens förslag att
    - 1) föreningen övergår till IMD (Individuell Mätning & Debitering) av el.
    - 2) styrelsen får mandat att installera solceller.
  - 24 b. Av medlemmar anmälda ärenden (inga föränmälda)
25. Föreningsstämmans avslutning

## **Rösträtt, ombud och biträde**

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

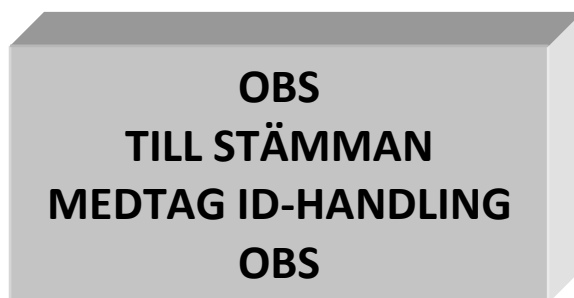
På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde



**Årsredovisning**  
**för**  
**HSB Brf Gunilla i Stockholm**

702000-8152

Räkenskapsåret

2021-05-01 – 2022-04-30

Styrelsen för HSB Brf Gunilla i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 – 2022-04-30.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1958-09-16 och registrerades 1958-10-31. Byggnadsår är 1961 och värdeår 2005. Föreningens nuvarande ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket 1967-03-03.

### Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gunilla 20 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 6 st flerbostadshus i 3 st våningar med totalt 111 st bostadsrätter, 5 st lokaler och 16 st garage.

Den totala boytan är 7 082 kvm fördelat på:

- 11 st 1 rum och kök
- 35 st 2 rum och kök
- 48 st 3 rum och kök
- 17 st 4 rum och kök

Lokaler:

- 1 st lokal upplåten som bostadsrätt på 189,5 kvm.
- 3 st hyreslokaler på totalt 271,5 kvm varav en hyrs av Pemabel AB, den andra hyrs av Sussan Andalibi frisersalong och den tredje står outhyrd.
- 1 st föreningslokal med 61 kvm.

### Parkeringsplatser & garage

Inom föreningens fastighet finns 58 st parkeringsplatser varav 33 st med eluttag. En plats disponeras av föreningen och en plats disponeras som moped/mc-parkering. Återstående 56 st platser hyrs ut till medlemmar med bil.

Av föreningens 16 st garage hyrs ett ut för två motorcyklar och ett garage disponeras av föreningen. Återstående 14 st garage hyrs ut till medlemmar med bil.

### Försäkring

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

### Fastighetens tekniska status de föregående fem åren

Under 2018 genomfördes byte av fastighetens entrédörrar med Järnet Smide AB som entreprenör som även genomförde byte till ståldörrar i tvättstugeutrymmena i källare Erik Tegels Väg 21 - 23 och till lunchrummet samt till expeditionens arkivrum.

Under 2018 genomfördes installation av Aptus- system för skalskydd- och passerkontrollsystem samt

bokningssystem för tvättstugor och bastu med AR Lås & Passage AB som entreprenör.

I början av 2019 upprättades föreningens Energideklaration och den godkändes av Boverket i april 2019 och den gäller fram till 2029. På anslagstavlorna i respektive port redovisas resultatet.

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

I början av 2021 kom Matavfallshanteringen igång. Startkit och informationsfoldrar delades ut till ett 30 tal intresserade medlemmar. Det finns tre stycken matavfallskärl i soprummet och dessa töms en gång per vecka.

I början av 2021 genomförde Ellevio ett byte av samtliga lägenheters elmätare.

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

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Pandemin och dess restriktioner har haft stor påverkan på aktiviteterna i föreningen. Det har begränsat direktkontaktarna med både medlemmar, styrelsen och entreprenörer.

I och med att restriktionerna förändrades/togs bort blev det möjligt att med försiktighet återuppta aktiviteterna.

I maj/juni blev det två översvämningar i samlingslokalen/gästlägenheten i samband med kraftiga skyfall. Skadorna begränsades då vaksamma medlemmar larmade styrelsen/fastighetsskötaren.

I början av maj kontaktades den konsult som var med i projektering, upphandling och genomförande av föreningens byte av fönster, byte av entréportar samt installation av Aptus.

Ett ”ramavtal för projektledning” upprättades med SEPAB i avsikt att de skulle ta hand om besiktningar/utredningar/projektering av våra förestående projekt som Asfaltering, Dränering, IMD och Solceller samt laddboxar på utvalda parkeringsplatser.

Under hösten genomfördes ett flertal sådana i deras regi och det kan konstateras att det resultat de redovisat har varit ytterst värdefull för styrelsen och därmed även för föreningen. Styrelsen har fått ett bra underlag för att kunna ta beslut om när och hur nämnda projekt kan/ska utföras samt fått budgetkostnader för respektive projekt.

Från juli ändrade Fastum sina rutiner för avier och fakturor till föreningens medlemmar. Man kan numera välja leveransmetod mellan SMS, E-post, E-faktura eller Kivra. Om medlem inte har möjlighet att ta emot digitalt fortsätter Fastum med att skicka avin i pappersform.

I början av september delades det ut Ventilationsfilter i brevlådorna. Nästa omgång kommer att delas ut under oktober 2023.

I oktober rensades cykelförråden/skyddsrummen på cyklar som inte hade märkts upp enligt information. Dessa är förvarade i uthyrningslokalen bakom port 31.

Från november infördes det en avgift för de boende medlemmar som vill nyttja bastun med 600 kr per år. Detta baserat på att förutvarande styrelsen, VÅ 2012/2013, hade beslutat att bastun skulle beläggas med en avgift men inte genomfört detta.

I november kontaktades Norrenergi och de ombads genomföra en kontroll av vår Fjärrvärmeanläggning, den utfördes i slutet av november och med den offert styrelsen fick togs beslut på budgetmötena i januari/februari att genomföra moderniseringen.

I början av april blev varmvattnet grönt och det var värmeväxlaren som hade gått sönder. Efter någon vecka blev en temporär värmeväxlare installerad. Arbetet med moderniseringen är beställd och beräknas ske i januari 2023

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

I januari infördes boendetillståndet igen då det fanns besökare/medlemmar som inte respekterar föreningens parkeringsföreskrifter.

I slutet av februari så förändrades vår omvärldsbild vilket gav till följd att styrelsen gjorde en kontroll av föreningens skyddsrum. Detta redovisades i Gunilla Bladet nr 291 o nr 292.

I mitten av mars genomfördes den årliga besiktningen av lekplatsen med närliggande område.

Under mars månad blev det beskärning av Rosenhagtornsträden och viss trädfällning blev det i anslutning till stödmuren vid p-platsen.

Under våren har Pingisrummet (beläget i skyddsrummet vid port 29) försetts med nytt pingisbord, racketar och bollar samt att golv, väggar och tak blev målade.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

I slutet av maj sattes det upp en ny bom vid gavel port 19. Den är snarlik den som finns vid Miljöstugan och är även den försedd med blåljuslås.

I mitten av juni kontrollerades sista kvarstående lägenheterna och de blev godkända. Ett ärende som påbörjades i slutet av november 2021 då Renare Kanaler Råsunda AB utförde kontrollen i samtliga lägenheter. Dock med ett flertal anmärkningar vilket innebar att funktionskontrollen av ventilationssystemet (OVK) blev fördröjd. Nästa besiktning skall vara genomförd senast 2027-11-04.

I slutet av juni påbörjades arbetet med utbyte av dräneringen vid gavel port 35. Den kommer att fortsättas med byte från port 15 via portalen, gaveln vid bastun samt både långsida och gavel med garagen och fram till port 19. Asfalteringsarbetena kommer att påbörjas i början av augusti. När allting står klart i oktober kommer det att finnas 8 st parkeringsplatser med laddboxar, antalet uttag för motorvärmare reduceras så att det blir 16 st kvar. Två parkeringsplatser ”tas bort” vilket ger bredare parkeringsplatser för nr 1 till nr 54 med ca 7 cm vardera.

#### **Föreningsstämmor**

Ordinarie föreningsstämma, 2021-10-21, genomfördes som Poströstningsstämma utan medlemmars deltagande. Avgivna poströster var 28 stycken.

### **Förvaltning**

Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

El & Fastighetsservice AB (EFS AB) har ombesörjt fastighetsskötsel.

HSB Mark och trädgård sköter vår mark.

PZ Städ AB har utfört städningen i fastigheten.

Stockholm Vatten Avfall AB har hämtat hushållssopor.

SUEZ Recycling AB har hämtat Miljöstugans sorterade fraktioner av återvinningsförpackningar, tidningar och mindre elektriskt avfall.

Telenor Sverige AB, fd Bredbandsbolaget, har levererat gruppanslutning för bredband, TV och IP-telefoni.

Norrenergi levererar fjärrvärme.

Ellevio, fd Fortum, ansvarar för elkablarna/leveransen och Vattenfall förser oss med elektriciteten.

Entema Entreprenader & Service AB är företaget som vi har servicekontrakt med gällande vitvarorna i våra tvättstugor.

För det löpande underhållet har entreprenörer anlåtats i begränsad omfattning.

### **Föreningens ekonomi**

#### **Årsavgifter**

Årsavgiften har varit oförändrad under ett flertal år men i och med de beslut som styrelsen tog gällande projekten asfaltering och dräneringen togs även beslutet att höja avgifterna med 3 % från och med 2022-05-01 samt en plan för framtida höjningar. Detta i avsikt att stärka upp föreningens ekonomi för att möjliggöra genomförandet av påbörjade projekt.

Årsavgiften uppgår nu i genomsnitt med 783kr/kvm boyta per år. Föreningens fastighetslån Kreditinstitut, amortering och ränta framgår av not 13.

Hyrorna av garage och parkeringsplatser har, kontraktsevenligt, höjts med 2 % från 2022-05-01.

#### **Föreningens fastighetslån**

Kreditinstitut, amortering och ränta framgår av not 13.

## **Styrelsen och övriga funktionärer**

### **Styrelse**

Styrelsen har under perioden fram till ordinarie föreningsstämman 2021-10-21 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

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

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2021-10-21 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Lars-Yngve Larsson	Ordförande
Örjan Sandgren	Vice ordförande
Jonas Ringqvist	Sekreterare
David Nobelius	Ekonomiansvarig
Oussayma Al Husri	
Mikael Bladh	
Cecilia Granholm	(avflyttad från föreningen 15/7-2022)
Leif Bornestrand	Utsedd av HSB Stockholm

I enlighet med föreningens stadgar väljs föreningens ordförande på föreningsstämma. På föreningsstämman 2021 valdes Lars-Yngve Larsson till ordförande på 2 år.

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

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda sammanträden.

BoRevision AB är utsedd revisor av HSB Stockholm.

## **Nedanstående funktionärer blev valda av föreningsstämman**

### **Revisorer**

Yvonne Christensson och Fanny Gustavsson

### **Valberedning**

Peter Huttu som dess ordförande och Gabriel Ousi.

### **Ombud till HSB:s distriktsstämma**

Föreningen har inte haft något ombud till distriktsstämman.

### **Arvoden till styrelse och andra funktionärer**

Ordinarie föreningsstämma (2021-10-21) beslutade att styrelsen skall erhålla ett arvode om 4 prisbasbelopp, för styrelsen att fritt fördela inom sig, varav 2 prisbasbelopp avser ersättning för det administrativa arbetet.



**att** förtroendevald revisor skall erhålla 15 % av ett prisbasbelopp och dess suppleant skall erhålla 5 % av ett prisbasbelopp.

**att** valberedningens ordförande skall erhålla 5 % av ett prisbasbelopp och att dess ledamöter skall erhålla 5 % av ett prisbasbelopp att fritt fördela inom sig.

**att** distriktsombuden skall erhålla 2,5 % av ett prisbasbelopp i arvode att fritt fördela inom sig. Med prisbasbeloppet avses här 2021 årsbelopp med 47 600 SEK. Föreningen tar kostnaderna för de sociala avgifterna.

### **Underhållsplan**

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

Den stadgeenliga fastighetssynen genomfördes 2021-11-14.

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 2021-05-01 hade föreningen 161 st medlemmar. Vid verksamhetsårets utgång 2024-04-30 hade föreningen 152 st medlemmar varav HSB Stockholm är 1 st medlem. Medlemsantalet har därmed minskat med 9 st medlemmar.

Under verksamhetsåret har 13 st lägenhetsöverlåtelser skett vilket är en ökning med 4 st jämfört med föregående verksamhetsår. Noterbart att 1 st lägenhet registrerades för 2 st överlåtelser under verksamhetsåret. Medelantalet för de senaste 5 respektive 10 åren är 14 st överlåtelser per år.

### **GunillaBladet**

GunillaBladet har under verksamhetsåret utkommit med 13 st nummer. Ansvarig utgivare och redaktör är Lars-Yngve Larsson. Det har dessutom som kompletterande information skett med uppsättning på portar och anslagstavlor av GunillaBladet special- och miniversioner som inte är medräknade.

### **Hemsida**

Brf Gunilla har en egen hemsida på internet med adress [www.gunillabrf.se](http://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](mailto:info@gunillabrf.se).

### **Styrelsens brandskyddsarbete**

Styrelsen arbetar frenetiskt med att få bort brännbart material, t ex barnvagnar i trapphus och källargångar. Sedan tidigare har brandvarnare installerats i gemensamhetsutrymmen och brandsläckare där det anses vara nödvändigt och kontroll av dessa sker regelbundet.

Lars-Yngve Larsson är brandskyddsansvarig.

Lunchrummet utanför expeditionen har försetts med hjärtstartare och första hjälpen-skåp. Utbildning för intresserade medlemmar genomfördes i juni 2019. Även snickarlokalen, bastun och UC har uppdaterats med första hjälpen-tillbehör samt korrekt skyltning. Nödbelysning finns monterat i varje trappuppgång.

### **Lokaler för fritid, samvaro och hobby.**

Föreningen har bordtennisbord i källaren i port 29 vid skyddsrummet/cykelrummet och innanför finns en snickeriverkstad.

Det finns en föreningslokal med gästlägenhet/övernattningsrum belägen i källaren vid port 27 och den är avsedd för föreningens medlemmar. Övernattningsrummet får bokas max fem dygn per nyttjandetillfälle. Bastu finns på gaveln av port 15 och den är avgiftsbelagd för boende medlemmar, 600 kr/år.

### **Städdagar**

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

Dock har container för medlemmars grovsopor funnits på plats vid tre tillfällen under verksamhetsåret, maj, oktober och januari.

### **Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen**

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå så redovisas ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fyra åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	5 925	5 775	5 788	5 787
Resultat efter finansiella poster	514	46	764	843
Avskrivningar	1 256	1 256	1 213	1 204
Resultat exkl avskrivningar	1 770	1 302	1 978	2 047
Soliditet (%)	32,26	29,78	28,71	25,84
Drift och underhåll, kr/kvm	425	441	355	391
Sparande till framtida underhåll	257	255	285	304
Skuldränta (%)	1,32	1,42	1,47	1,45
Fastighetslån kr/kvm	2 531	2 679	2 847	3 016
Räntekänslighet	4	4	4	4
Energikostnader kr/kvm	196	179	174	181
Årsavgifter kr/kvm bostäder	748	748	748	748

Nettoomsättning

Årsavgifter och hyresintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

#### Resultat exkl avskrivningar

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

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över.

Beräkningen för detta nyckeltal är:

Rörelsekostnader	+ 6 145 967
Kostnader för fastighetsförvaltning	- 4 108 653
Återföring periodiskt underhåll	+ 169 652
Kapitalnetto	- 266 980
Årets sparande	= 1 939 986
Årets sparande per kvm total yta	257

#### Skuldränta

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med yta lägenheter med bostadsrätt.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår.

Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med yta lägenheter med bostadsrätt.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	629 750	286 500	3 617 798	4 538 398	46 734	<b>9 119 180</b>
				46 734	-46 734	<b>0</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			344 000	-344 000		<b>0</b>
Uttag ur yttre fond			-335 755	335 755		<b>0</b>
Årets resultat					514 689	<b>514 689</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>629 750</b>	<b>286 500</b>	<b>3 626 043</b>	<b>4 576 887</b>	<b>514 689</b>	<b>9 633 869</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	4 576 887
Reservering till underhållsfond	-344 000
Ianspråktagande av underhållsfond	169 652
Årets resultat	514 689
	<b>4 917 228</b>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 917 228
	<b>4 917 228</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-05-01 -2022-04-30</b>	<b>2020-05-01 -2021-04-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2, 3	5 925 637	5 775 605
Övriga rörelseintäkter	4	220 332	32 685
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>6 145 969</b>	<b>5 808 290</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	5	-234 114	-477 228
Periodiskt underhåll	6	-169 652	-335 755
Driftskostnader	7	-2 918 010	-2 635 110
Administrationskostnader	8	-337 744	-294 424
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	9	-252 325	-260 669
Fastighetsskatt/avgift	10	-196 809	-197 968
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-4 108 654</b>	<b>-4 201 154</b>
Avskrivning anläggningstillgångar		-1 255 646	-1 255 656
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-1 255 646</b>	<b>-1 255 656</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>781 669</b>	<b>351 480</b>
Räntekostnader på fastighetslån		-266 980	-304 746
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-266 980</b>	<b>-304 746</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>514 689</b>	<b>46 734</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>514 689</b>	<b>46 734</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	27 495 794	28 587 389
Pågående arbeten	12	267 784	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 763 578</b>	<b>28 587 389</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 764 078</b>	<b>28 587 889</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 675	9 654
Skattekonto		56 774	214 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	170 837	175 604
Avräkningskonto förvaltare		1 819 560	1 597 011
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 064 846</b>	<b>1 996 748</b>
<i>Kassa och bank</i>		37 975	38 084
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 102 821</b>	<b>2 034 832</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 866 899</b>	<b>30 622 721</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		916 250	916 250
Fond för yttre underhåll		3 626 044	3 617 798
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 542 294</b>	<b>4 534 048</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		4 576 886	4 538 399
Årets resultat		514 689	46 734
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 091 575</b>	<b>4 585 133</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 633 869</b>	<b>9 119 181</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	15 963 464	10 423 464
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 963 464</b>	<b>10 423 464</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	3 130 000	9 950 000
Depositioner		1 760	1 920
Leverantörsskulder		214 146	270 140
Skatteskulder		8 434	13 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	915 226	844 936
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 269 566</b>	<b>11 080 076</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 866 899</b>	<b>30 622 721</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	514 689	46 734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 255 646	1 255 656
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 770 335</b>	<b>1 302 390</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-8 021	-9 654
Förändring av kortfristiga fordringar	162 472	-232 745
Förändring av leverantörsskulder	-55 994	125 709
Förändring av kortfristiga skulder	65 483	133 657
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 934 275</b>	<b>1 319 357</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-431 835	-442 557
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-431 835</b>	<b>-442 557</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	-1 280 000	-1 280 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 280 000</b>	<b>-1 280 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>222 440</b>	<b>-403 200</b>
<b>Likvida medel inkl avräkningskonto förvaltare</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 635 095	2 038 296
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>1 857 535</b>	<b>1 635 096</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Föreningens byggnader färdigställdes 1961-1962. Byggnadens restvärde 30 april 2014 uppdelades i komponenterna: stomme och grund 50 %, stomkompletteringar/innerväggar 30%, värme och sanitet 5%, fasad 5%, yttertak 5%, el 3% och ventilation 2%. Investeringar från 2014-05-01 redovisas som egna komponenter.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1%
Stomkompletteringar/innerväggar	2%
Värme och sanitet	2%
Fasad	2%
Yttertak	5%
El	3%
Ventilation	4%
Fönster	2,5%
Portar	3,33%
Passersystem	5%
Tvättstuga	6,6%

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

## Not 2 Årsavgifter

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Årsavgifter bostäder	5 296 704	5 296 704
Årsavgifter lokaler	231 567	231 567
	<b>5 528 271</b>	<b>5 528 271</b>

## Not 3 Hyresintäkter

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Hyresintäkter, p-plats	198 554	95 216
Hyresintäkter, garage	96 257	65 853
Hyresintäkter, lokaler	89 079	83 319
Övernattnings-/gästlägenhet	3 350	2 670
Bastuavgifter	9 850	0
Hyresint, övr objekt ej moms	276	276
	<b>397 366</b>	<b>247 334</b>

## Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Avgift andrahandsupplåtelse	22 278	15 785
Försäkringsersättningar	176 387	0
Öresjustering	13	-5
Övriga intäkter	21 654	16 904
	<b>220 332</b>	<b>32 684</b>

## Not 5 Reparationer och underhåll

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Reparation vattenskador	41 535	329 998
Reparation tvättstuga	27 687	6 260
Reparation portar, dörrar och lås	23 897	7 872
Reparation ventilation	0	39 919
Reparation värme	33 038	7 023
Reparation VA	3 932	15 528
Reparation av brandskydd	0	9 654
Div övriga reparationer	104 025	60 974
	<b>234 114</b>	<b>477 228</b>

### Not 6 Periodiskt underhåll

	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
	<b>-2022-04-30</b>	<b>-2021-04-30</b>
Underhåll av trapphus	0	189 505
Underhåll VA	89 860	146 250
Underhåll ventilation	18 563	0
OVK-besikning	61 229	0
	<b>169 652</b>	<b>335 755</b>

### Not 7 Driftskostnader

	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
	<b>-2022-04-30</b>	<b>-2021-04-30</b>
Fastighetsskötsel	375 942	291 723
Städning	187 509	189 011
Snöröjning	38 089	52 503
Besiktningar	50 777	5 425
Porttelefon drift	1 184	1 184
Fastighetsel	224 022	155 849
Fjärrvärme	1 073 031	1 023 742
Vatten	235 199	220 811
Avfallshantering	121 759	120 983
Rengöring av sopkärl	4 100	0
Fastighetsförsäkring	87 634	80 446
Kabel-tv och bredband	271 724	271 724
Förbrukningsinventarier	46 337	5 023
Förbrukningsmaterial	1 286	17 948
Trivselåtgärder	0	12 143
Serviceavtal	18 094	22 032
Inköp av parkeringstjänster	1 438	438
Trädgårdsskötsel grundavtal	179 885	151 250
Systematiskt brandskyddsarbete	0	12 874
	<b>2 918 010</b>	<b>2 635 109</b>

### Not 8 Administrationskostnader

	2021-05-01	2020-05-01
	-2022-04-30	-2021-04-30
Kreditupplysningar	7 759	6 165
Telefon och porto	2 883	9 876
Kontorsmaterial	7 589	11 843
Revisionsarvode extern revisor	21 875	21 250
Ekonomisk förvaltning	127 751	161 792
Föreningsstämma/medlemsmöten	25 000	7 542
Årsredovisning tryck	7 344	7 075
Konsultarvoden	32 000	0
Juridisk konsultation	40 000	18 750
Bankkostnader	3 548	2 850
Underhållsplan	3 125	3 125
Föreningsavgifter	48 320	37 120
Övriga administrationskostnader	10 550	7 036
	<b>337 744</b>	<b>294 424</b>

### Not 9 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2021-05-01	2020-05-01
	-2022-04-30	-2021-04-30
Styrelsearvoden	190 400	189 200
Revisionsarvode intern revisor	7 140	9 460
Arvode valberedning	7 140	4 730
Övriga ersättningar	0	2 364
Sociala avgifter på arvoden	47 645	54 915
	<b>252 325</b>	<b>260 669</b>

### Not 10 Fastighetsskatt/avgift

	2021-05-01	2020-05-01
	-2022-04-30	-2021-04-30
Fastighetsskatt	28 200	28 200
Kommunal fastighetsavgift	168 609	161 949
Justering föregående år	0	7 819
	<b>196 809</b>	<b>197 968</b>

### Not 11 Byggnader och mark

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	50 589 734	50 147 177
Inköp	164 050	442 557
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 753 784</b>	<b>50 589 734</b>
Ingående avskrivningar	-22 002 345	-20 746 689
Årets avskrivningar	-1 255 645	-1 255 656
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 257 990</b>	<b>-22 002 345</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 495 794</b>	<b>28 587 389</b>
Taxeringsvärden byggnader	67 128 000	67 128 000
Taxeringsvärden mark	42 692 000	42 692 000
	<b>109 820 000</b>	<b>109 820 000</b>
Bokfört värde byggnader	26 976 794	28 068 389
Bokfört värde mark	519 000	519 000
	<b>27 495 794</b>	<b>28 587 389</b>

### Not 12 Pågående arbeten

	2022-04-30	2021-04-30
Pågående arbeten	267 784	0
	<b>267 784</b>	<b>0</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-04-30	2021-04-30
Försäkringskostnader	61 088	57 091
Bredband	45 287	45 287
Ekonomisk förvaltning	21 833	20 979
Medlemsavgift HSB	13 547	24 747
Markskötsel	27 519	27 500
Underhållsplan	1 563	0
	<b>170 837</b>	<b>175 604</b>

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-04-30	Lånebelopp 2021-04-30
Swedbank	0,863	3 mån	1 850 000	2 050 000
Swedbank	1,01	2026-08-25	3 683 000	4 083 000
Swedbank	0,86	2025-12-22	3 030 000	3 030 000
Swedbank	1,25	2024-02-23	6 380 000	6 620 000
Swedbank	1,73	2023-06-21	2 990 464	3 190 464
Swedbank	1,38	2024-01-25	1 160 000	1 400 000
			<b>19 093 464</b>	<b>20 373 464</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 130 000	9 950 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 280 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 1 850 000 kr

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-04-30	2021-04-30
Upplupna räntekostnader	33 285	42 552
Fjärrvärme	95 880	99 260
Fastighetsel	28 768	20 990
Renhållning	9 314	2 084
Beräknat arvode för revision	27 000	27 000
Förutbetalda avgifter och hyror	457 938	464 672
Vatten- och avlopp	41 335	38 630
Utlägg	0	1 351
Upprättande garage och p-platsavtal	0	37 500
Arbete vattenskador	68 860	110 898
Pågående arbete	90 938	0
Reparationer	31 738	0
Trädgårdsskötsel	30 170	0
	<b>915 226</b>	<b>844 937</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Fastighetsinteckningar	31 184 200	31 184 200
	<b>31 184 200</b>	<b>31 184 200</b>

Stockholm 2022-

Lars-Yngve Larsson  
Ordförande

Mikael Bladh

Leif Bornestrand  
Utsedd av HSB Stockholm

Oussayma Al Husri

Jonas Ringqvist

David Nobelius

Örjan Sandgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Yvonne Christensson  
Revisor  
Utsedd av föreningsstämma

BoRevision AB  
Revisor  
Utsedd av HSB Stockholm

Fanny Gustavsson  
Revisor  
Utsedd av föreningsstämma










# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2021\_Brf\_Gunilla\_i\_Stockholm.pdf

Kvittensen skapad: 2022-09-27 09:49:57

Dokumentet är undertecknat av:

 Leif Charlie Bornestrand (19430807XXXX) Styrelsemedlem	2022-09-26 18:52:13
 OUSSAYMA AL HUSRI (19890601XXXX) Styrelsemedlem	2022-09-24 12:18:22
 LENA ZOZULYAK (19700628XXXX) Revisor	2022-09-27 09:49:57
 FANNY GUSTAVSSON (19920616XXXX) Föreningsrevisor	2022-09-23 07:43:19
 Yvonne Marie-Louise Christensson (19531123XXXX) Föreningsrevisor	2022-09-26 16:18:42
 Lars-Yngve Axel Larsson (19500809XXXX) Styrelsemedlem	2022-09-24 15:41:37
 ÖRJAN SANDGREN (19690603XXXX) Styrelsemedlem	2022-09-23 08:58:52
 JONAS RINGQVIST (19800831XXXX) Styrelsemedlem	2022-09-23 07:29:04
 MIKAEL BLADH (19720809XXXX) Styrelsemedlem	2022-09-23 15:44:12
 DAVID NOBELIUS (19830926XXXX) Styrelsemedlem	2022-09-26 11:42:03



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2021\_Brf\_Gunilla\_i\_Stockholm.pdf (243007 byte)

32A75FAE87844E1EA5E496925059F6B3031F6A03EB622F5C0E6E7AA0624699E1566B3F34897C4B68C09A  
30681F92D230F9F4365AF04075103FE9E77D7493D6C5

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support



# 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 2021-05-01--2022-04-30.

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 2022 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 revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021-05-01--2022-04-30 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yvonne Christensson  
Av föreningen vald revisor

Fanny Gustavsson  
Av föreningen vald revisor




# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2022-09-27 12:02:40

Dokumentet är undertecknat av:

 LENA ZOZULYAK (19700628XXXX) Revisor	2022-09-27 09:46:07
 Yvonne Marie-Louise Christensson (19531123XXXX) Föreningsrevisor	2022-09-27 12:02:40
 FANNY GUSTAVSSON (19920616XXXX) Föreningsrevisor	2022-09-27 10:24:26



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (107270 byte)

9F76DD562B048D98A6FC264961B11D72A1B2C117C18FB532C2242B3051CEDA713B4B5A852CBC20E15520  
54DCCD106653D1E70EA52FF67624D85FFE9A31614604

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support



## Till Revisorn i HSB Brf Gunilla i Stockholm.

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Gunilla i Stockholm för det räkenskapsår som avslutas den 30 april 2022. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisions sed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en s k oäkta bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm

HSB Brf Gunilla i Stockholm

Digitalt signerad av

Styrelsens ordförande

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har integrats, och visas nedan.

*"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."*

**Lars-Yngve Axel Larsson**

Styrelseordförande

Serienummer: 19500809xxxx

IP: 46.195.xxx.xxx

2022-09-24 13:56:57 UTC



Penneo dokumenttrycker: UJ88V1-6F4DY-AC95G-E1XAX-XJ1QZ-1W5CQ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

## Valberedningens förslag till HSB Brf Gunilla i Stockholm föreningsstämma torsdagen den 20 oktober 2022

### Arvoden och övriga ersättningar

#### Styrelsearvode

Valberedningen föreslår en höjning av arvodet gällande styrelseuppdraget till  
3 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter för styrelseuppdraget samt oförändrat  
2 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter för förvaltningsuppgifterna.  
Arvodet fördelas efter kriterier som styrelsen själva sätter upp.

Valberedningen föreslår dessutom ett retroaktivt (prisbasbelopp 48 300 SEK) arvode till  
1 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter för de projekt som styrelsen handlagt/genomfört under året och som  
inneburit merarbete. Projekten har omfattat Dräneringsarbeten, Asfalteringsarbeten med laddboxar, Solceller och  
IMD.

Detta i enlighet med de principer föreningen har gjort vid tidigare omfattande projekt, Entréportar och Aptus,  
Fönsterbytet samt Stam- och Badrumsreoveringen.

#### Revisorsarvode

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

#### Ombud distriktsstämmor

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

#### Övriga ersättningar

##### Förlorad arbetsförtjänst

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

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

##### Resersättningar

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

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

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

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

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

PH  
GO

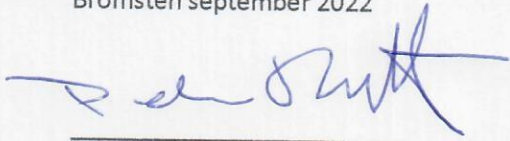
HSB Brf Gunilla i Stockholm  
Org.nr 702000-8152

### Valberedningsarvode

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

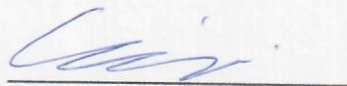
Prisbasbeloppet för 2023 är satt till 52 500 SEK.

Bromsten september 2022



---

Peter Huttu  
Valberedningens ordförande



---

Gabriel Ousi  
Valberedningens ledamot







## Not 1 till Dagordningen för Ordinarie Föreningsstämma torsdagen den 20 oktober 2022.

### § 22 a Föredragning och beslut angående styrelsens förslag att:

- 1) föreningen övergår till IMD (Individuell Mätning & Debitering) av el.
- 2) styrelsen får mandat att installera solceller.

### PROJEKT IMD -el

#### Bakgrund:

Syftet med IMD är att få ner den relativt höga kostnaden för de privata el-abonnemangen. Trenden för både nätkostnader och elpriset pekar uppåt och man kan med stor sannolikhet förvänta sig, på en orolig marknad, högre avgifter framöver.

#### Gemensam el för lägre elkostnader

Genom att säga upp de privata el-abonnemangen och i stället leverera elen via föreningens fastighetsabonnemang görs en besparing på ca 1 500 kr per lgh/år för medlemmarna. Detta avses kombineras med solceller på våra fastigheter som kan ge ytterligare besparing för er som medlem.

#### Ingen förändring mot idag

Utöver besparingen för varje lägenhet blir det ingen förändring mot idag.

Alla lägenheter mäts och debiteras individuellt.

Alla lägenheter får en specificerad elräkning på månadsavin från vår ekonomiska förvaltare.

#### Enkel övergång med totallösning

All administration runt övergången till Gemensam el sköts av utsedd entreprenör och fungerar enligt följande:

- Uppsägning av samtliga privata el-abonnemang.
- Ombyggnad av befintliga fastighetsabonnemang.
- Installation av nya elmätare med fjärravläsning.
- Varje medlem får sin elräkning via sin månadsavi.

#### Vad händer med ingångna avtal med elleverantörer?

I samma stund som föreningen går över till Gemensam el, upphör alla individuella avtal som lägenheterna har tecknat med elleverantörer. Inga avgifter debiteras lägenheter oavsett vilken bindningstid man tecknat.

#### Fördelar

- Kostnadsbesparing för varje lägenhetsinnehavare.
- Föreningen hanterar upphandlingen av el till hela fastigheten behov: IMD, fastighetsel och laddboxarna.

#### Nackdelar

- Möjligheten att själv välja abonnemangsform.
- Mer administration för föreningen.

## Ekonomisk kalkyl för en övergång till Gemensam el

	Nätägare: Ellevio Elleverantör: Fortum	Brf Gunilla Ort Sthlm
Besparingskalkyl inkl moms	Före	Efter
Antal lgh-abonnemang	111	0
Antal fastighetsabonnemang	4	4
	115	4
Årlig kostnad elavgifter	Kostnad före (lgh)	Kostnad efter (Brf)
Lgh-abonnemang fasta nätavgifter (805 kr/lgh)	89 355 kr	0 kr
Elöverföringsavgifter lgh- till fastighetsabonnemang*	164 835 kr	113 220 kr
<i>*(från lgh 49,50 öre till fastighet 34 öre/kWh)</i>		
Fastighetsabonnemang ökade kostnader**		49 880 kr
Fast avgift elleverantör, (420 kr/lgh)	46 620 kr	0 kr
Tjänst mätdatainsamling/debitering (125 kr/lgh)		13 875 kr
Summa	300 810 kr	176 975 kr
Nettobesparing (kr/år)		123 835 kr
Nyckeltal		
Investering		438 431 kr
Årlig besparing		123 835 kr
Årlig besparing per lgh		1 116 kr
Årlig avkastning på investering		28,25%
Överskott år 1 (vid 10 års avskrivning, 2 % ränta)		71 223 kr
Samtliga antaganden i denna kalkyl bygger på uppgifter som lämnats av kund vid tidpunkten då kalkylen producerades. Nätpriiser och elpriser har hämtats från officiella källor.		
** Avser ökad kostnad för ökad belastning av föreningens fastighetsabonnemang (effektuttag)		

**Styrelsens kommentar:** Ovanstående kalkyl togs fram i början av 2020 för att visa jämförelse med de priser och villkor som gällde då. Eftersom priserna på el varierar från "dag-dag" görs ingen uppdatering av kalkylen. Den visar gott och väl på vilken skillnad det blir!

För bästa ekonomi bör IMD kombineras med uppbyggnad av Solceller.

### IMD-el – hur går det till?

Om föreningsstämman säger JA till IMD installeras nya elmätare till varje lägenhet med automatisk avläsning. De nya elmätarna läser av förbrukningen en gång per dygn och via IMD leverantörens webportal ska varje lägenhet kunna läsa av sin förbrukning. Samtliga lägenheter får en specificerad elräkning på den vanliga månadsavin.

### **IMD-el – vilka är föreningens kostnader?**

För att övergå till IMD-el måste föreningen också ta några kostnader. Installation för trådlös mätning; omfattar installation av centralenheter, ombyggnad av ställverk och centralenheter, nya elmätare med radiogivare, (5 år garanti på givarna), registrering och uppbyggnad i programvara samt mjukvara för att kunna koppla upp till dator. Drift och avisering inkluderar programvara, support, debiteringsfunktion, drift, programvara för presentation till varje lghinnehavare, överföringsfil kvartalsvis till HSB för debitering.

### **Prissättning**

I det pris som debiteras ingår effektavgift, energiskatt, energiavgift, elcertifikat, administrations- och investeringskostnad samt moms.

Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen i december 2019 ska el och vatten som mäts och debiteras de boende, av till exempel en bostadsrättsförening, vara skattepliktig för moms.

Styrelsen kan välja att antingen ha en rörlig energiavgift, ett sk timspris, alternativt att teckna ett fastprisavtal. Det finns de aktörer på marknaden som rekommenderar ett rörligt pris. Om styrelsen väljer ett rörligt pris kan de när som helst välja att gå över till ett fastprisavtal på 1, 2 eller 3 år.

Med ett rörligt pris blir det en variation i priset över tid. Detta innebär att vi i vissa perioder kommer att ha ett för lågt pris i förhållande till då gällande förutsättningar och i andra fall kommer priset att vara för högt.

Prisändringar kommer att kommuniceras i GunillaBladet eller på annat sätt vid tillfällen då detta anses nödvändigt. Utöver den rörliga energiavgiften har föreningen också att ta hänsyn till den effektavgift som vi blir debiterade.

Effektavgiften är ett sätt att styra förbrukningen till tider på dygnet där belastningen på nätet är lägre. Styrelsen kan komma att uppmana medlemmarna att försöka styra användandet av energislukande apparater till tider då det inte blir debitering av effektavgift.

Effektavgiften varierar under året på så sätt att under perioden november—mars är den dubbelt så hög som under övriga sju månader. En annan osäkerhetsfaktor är också hur effekttopparna kommer att slå. All erfarenhet av tidigare införande av IMD för el har visat att man kan förvänta sig betydande besparingar då det gäller denna del. Så var läget för några år sedan och med dagens utveckling på el-marknaden ser det ut att bli mer fördelar för både boende och föreningen med installation av IMD

### **Avdragsrätt för mätutrustning**

Debiterar vi utgående moms innebär att det även finns möjlighet att lyfta ingående moms.

Om det skulle föreligga avdragsrätt för inköp av mätare och utrustning, utan att momsen på detta behöver föras vidare till medlemmarna, skulle det innebära väsentliga kostnadsbesparingar för föreningen.

HSB Stockholm håller på med att ta fram rutiner och manualer för denna hantering då det finns ett antal frågor av både teoretisk och praktisk natur ur skattesynpunkt.

Förhoppningsvis kan vi ge mer information om detta inom en snar framtid.

## PROJEKT SOLCELLER

Projektet initierades av den motion som två av föreningens medlemmar lämnade in till föreningsstämman år 2019. Stämman biföll motionen att ge **"styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheten att installera solceller enligt Energimyndighetens 10-punktsprogram."**

Styrelsens intention var att ärendet skulle tas upp på en fysisk föreningsstämma men till följd av Pandemin har den inte kunna genomföras förrän nu.

Först blev styrelsen tvungen att göra en besiktning av våra tak (Solenstråle Plåtkonsult AB) för att konstatera om det kunde placeras solceller på dom och den följdes av möjligheten/lämpligheten för solceller (ÅF-Infrastructure AB).

Utredningarna är klara och det konstateras att vår fastighet har god potential för solceller förutsatt att taken läggs om och att el-centralerna uppraderas innan en installation av solceller.

Styrelsen har även fått budget-kostnader för installation av solceller och vår konsult rekommenderar att installationen sker på en byggnad i taget och föreslår i ett första steg att en solcellsanläggning installeras på Erik Tegels väg 15-19 efter det att elcentraler och tak byggts om på/i denna byggnad.

Översiktsbild över samtliga solcellsanläggningar



### Vad är solcellsstöd och hur ansöker vi om det?

Investeringsstödet, eller solcellsstödet, var ett statligt bidrag som täckte upp till 20 procent av kostnaden för installation av solceller. Bidraget var ett engångsbelopp och kunde inte kombineras med ROT-avdrag.

Den 11 juni 2020 tog regeringen ett beslut om att stoppa ansökningstiden för solcellsstöd.

Det är möjligt att det blir andra förutsättningar efter att regeringen tillträder och lägger sin Budgetproposition senare i höst.

**Styrelsen kommentar:** Med dagens omvärldssituation och oro på elhandelsmarknaden rekommenderar styrelsen sina medlemmar rösta JA till styrelsens båda förslag.

## KOSTNADER

Förutom att det har påbörjats ett byte av dränering samt även asfaltering av gårdarna påverkas föreningens ekonomi av projektet med IMD/elarbeten/takarbeten/solceller och det är anledning till att det bör ske i etapper.

Återstoden av dräneringsarbetena uppskattas idag till ca 10 000 tkr och genomförandet kan fördelas på flera år framöver.

Ett total genomförande av IMD med tillhörande arbeten uppskattas idag till, även det, ca 10 000 tkr men för en första etapp gällande Hus C och IMD för samtliga lägenheter beräknas kostnaderna bli:

IMD	940 tkr
Elarbeten	500 tkr
Takarbeten	600 tkr
Solcellsanläggning	400 tkr
<b>TOTALT</b>	<b>2 440 tkr</b>

### 5.2 Resultat Alternativ 1: Erik Tegels väg 15-19

Nedan visas resultat från ekonomisk analys för en solcellsanläggning på Erik Tegels väg 15-19.

Tabell 6: Bedömd investeringskostnad för solcellsanläggning Erik Tegels väg 15-19

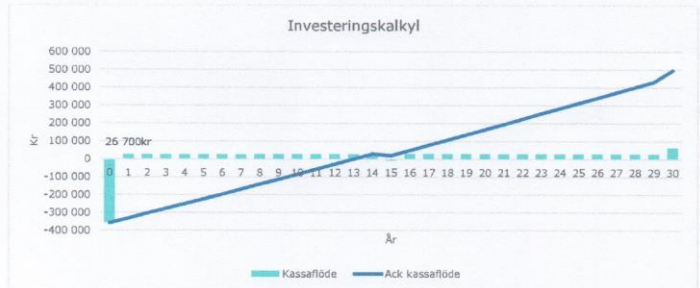
Byggnad/Post	Yta solcellsanläggning [m <sup>2</sup> ]	Storlek solcellsanläggning [kW <sub>p</sub> ]	Kostnad per kW [kr/kW <sub>p</sub> ]	Investeringskostnad [kr]
E T väg 15-19	144	28,8	11 000	320 000
Summa	144	28,8		320 000
Projektledning/Byggherrekostnad			40 000	
Totalsumma				360 000

Beräknat ekonomiskt resultat, avkastning samt kassaflödesanalys visas nedan.

Tabell 7: Ekonomiskt resultat för solcellsanläggning Erik Tegels väg 15-19

Resultat	Värde	Enhet
Investering	360 000	kr
Kassaflödets nuvärde <sup>2</sup>	423 000	kr
Kapitalvärde år 0 <sup>3</sup>	66 000	kr
Internränta	6,5%	

Investeringskostnaden enligt denna utredning uppgår till ca 320 tkr för solcellsanläggningen och 40 tkr för projektledning mm. med en beräknad internränta på investeringen på 6,5 %. Återbetalningstiden med hänsyn tagen till inflation och elprisökning väntas uppgå till ca 13 år.



Figur 17: Kassaflödesanalys solcellsanläggning Erik Tegels väg 15-19

Anledningen till avvikelsen år 15 i figurerna är ett resultat av en återinvestering i nya växelriktare som generellt ersätts efter 15 år.

<sup>2</sup> Kassaflödets nuvärde jämför ett värde av en investering idag jämfört med samma investering i framtiden med beaktande av inflation, nominell energiprisökning, degradering och avkastningskrav.  
<sup>3</sup> Investeringens kapitalvärde år 0 är differensen mellan kassaflödets nuvärde och grundinvesteringen. Förenklat är det den vinst som investeringen innebär efter den ekonomiska livslängden samt efter att kalkylräntan är avräknad.

Styrelsen hemställer härmed medlemmarna vid ordinarie föreningsstämma för HSB Bostadsrättsförening Gunilla i Stockholm torsdagen den 20 oktober att anta styrelsens förslag till beslut:

- Att föreningen går över till IMD av el och styrelsen får mandat att teckna avtal med lämplig leverantör för både installation och drift.
- Att styrelsen får mandat att upphandla/installera solceller i en lämplig takt med beaktande av föreningens ekonomi varav den första etappen sker enligt ovan redovisning, taket på bygganden Hus C med portarna 15 till 19.

# 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.

# 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 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 föreningsstämman 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll.

Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### **LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

### **KORTFRISTIGA SKULDER**

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

### **FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL**

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

### **LIKVIDITET**

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

