

Årsredovisning för

BRF Gullvivan

718500-0523

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Gullvivan, 718500-0523 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen saknar en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är Katrineholm Gullvivan 5. På fastigheten finns tre flerfamiljshus. Antalet bostadsrätter uppgår till 142. På grund av sammanslagningar är antalet bostadslägenheter 135. Föreningens säte är i Katrineholm.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har enligt avtal handhåfts av A-System AB i Katrineholm. Vid årets slut var medlemsantalet 180 st fördelade på 135 st lägenheter.

Styrelsen

Ordförande

Robert Lindkvist

Ledamöter

Robert Zweiniger

Urban Ehrlin

Monika Wirén

Mikko Virkkunen

Suppleanter

Lucas Cicic

Göran Andersson

Revisorer

Hans-Erik Clarström

Folke Svensson

Revisorssuppleant

Kerstin Lagerström-Ullander

Valberedning

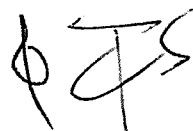
Ann Hedlund

Reid Sjögren

Gerd Sjölund

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat tolv lägenhetsöverlåtelser under året.
Styrelsen har beviljat sex andrahandsuthyrningar under året.
Tolv medlemmar har valts in under året.



Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 12 protokollförda sammanträden utöver ordinarie föreningsstämma som hölls 2025-04-29 och konstituerande möte som hölls 2025-05-02.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring AB.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Katrineholm Gullvivan 5
Adress:	Malmgatan 2, 4 och 6
Byggår:	1956
Taxeringsvärde:	98 368 000 kr varav byggnadsvärde 77 368 000 kr
Total boyta:	8 628 m ²
Lokalyta:	441 m ²
Fastighetens areal:	10 680 m ²

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kokvrå	4 st
1 rum och kök	30 st
2 rum och kök	55 st
3 rum och kök	43 st
4 rum och kök	9 st
6 rum och kök	1 st
Lokaler	3 st

P-anläggning:

Centralgarage	34 st biluppställningsplatser, 2 st uppställningsplatser för MC
P-platser	30 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Lägenhetsavgifterna höjdes med 4% från och med 2025-01-01.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Beslut om höjning av lägenhetsavgifterna med 2% från och med 2026-01-01.
- Under 2026 kommer föreningens låssystem att bytas ut.
- Markberedning kommer att utföras för kärlgaragen som förberedelse för fastighetsnära förpackningsinsamling som blir obligatorisk från och med 2027.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	7 120 324	6 916 621	6 814 973	5 979 734
Resultat efter finansiella poster	454 337	313 122	371 102	-1 438 163
Resultat i % av nettoomsättningen	6,4	4,5	5,4	-24,1
Soliditet (%)	8,1	7,1	6,4	5,5
Balansomslutning	45 107 677	44 854 269	45 078 387	45 477 213
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	817	785	781	662
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%)	99%	98%	92%	95%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 463	4 527	4 592	4 714
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 246	4 307	4 368	4 485
Räntekänslighet (%)	5,5	5,8	5,9	7,1
Sparande per kvm (kr/kvm)	165	149	164	64
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	292	283	274	290

För definitioner av nyckeltal, se sida 8.

Kostnaden för hushållsel debiteras varje lägenhet månadsvis baserat på faktisk förbrukning. Avläsning görs en gång per månad.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	489 260	1 549 473	835 439	313 122
Resultat disp enligt stämmobeslut			313 122	-313 122
Avsättning till fond för yttre underhåll		211 000	-211 000	
Årets resultat				454 337
Belopp vid årets slut	489 260	1 760 473	937 561	454 337

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	937 561
Årets resultat	454 337
Totalt	1 391 898

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll	295 200
Balanseras i ny räkning	1 096 698
Totalt	1 391 898

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

TS &

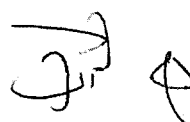
Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1, 2	7 120 324	6 916 621
Övriga rörelseintäkter		0	12 948
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		7 120 324	6 929 569
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 375 452	-4 206 116
Personalkostnader	4	-188 075	-184 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-1 043 778	-1 042 057
Summa rörelsekostnader		-5 607 305	-5 432 396
Rörelseresultat		1 513 019	1 497 173
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 140	15 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 063 822	-1 199 220
Summa finansiella poster		-1 058 682	-1 184 051
Resultat efter finansiella poster		454 337	313 122
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		454 337	313 122
Skatter			
Årets resultat		454 337	313 122

FS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insatskapital Bostadsrätterna		3 600	3 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 600	3 600
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	40 205 189	41 188 286
Inventarier	6	318 947	331 790
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	172 204	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 696 340	41 520 076
Summa anläggningstillgångar		40 699 940	41 523 676
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 225	50 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		257 443	254 707
Summa kortfristiga fordringar		289 668	305 691
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 118 069	3 024 902
Summa kassa och bank		4 118 069	3 024 902
Summa omsättningstillgångar		4 407 737	3 330 593
SUMMA TILLGÅNGAR		45 107 677	44 854 269



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		489 260	489 260
Fond fastighetsunderhåll		1 760 473	1 549 473
Summa bundet eget kapital		2 249 733	2 038 733
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		937 561	835 439
Årets resultat		454 337	313 122
Summa fritt eget kapital		1 391 898	1 148 561
Summa eget kapital		3 641 631	3 187 294
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	19 744 895	11 636 000
Summa långfristiga fordringar		19 744 895	11 636 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	18 760 077	27 424 832
Leverantörsskulder		627 791	428 116
Skatteskulder		21 764	12 508
Övriga skulder		1 335 590	1 207 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	975 929	958 013
Summa kortfristiga skulder		21 721 151	30 030 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 107 677	44 854 269

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	1 513 019	1 497 173
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	1 043 778	1 042 057
	<u>2 556 797</u>	<u>2 539 230</u>
Erhållen ränta	5 140	15 169
Erlagd ränta	-1 063 641	-1 199 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>1 498 296</u>	<u>1 355 179</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	16 023	199 032
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	354 750	18 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 869 069</u>	<u>1 572 831</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-220 042	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-220 042</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-555 860	-555 860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-555 860</u>	<u>-555 860</u>
Årets kassaflöde	<u>1 093 167</u>	<u>1 016 971</u>
Likvida medel vid årets början	3 024 902	2 007 931
Likvida medel vid årets slut	<u>4 118 069</u>	<u>3 024 902</u>

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar	
- Byggnader	100
- Inglasade balkonger	70
- Byggnadskomponenter	30-60
- Markanläggningar	40
- Sopbehållare	20
- Övriga inventarier	5-10

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Alla årsavgifter som tas ut med ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnader för värme, el och vatten (inkl kostnader som vidaredebiteras) dividerat med antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	7 046 573	6 776 239
Intäkter Lokaler	167 324	161 340
Intäkter Garage	144 440	143 151
Intäkter Parkeringsplatser	34 100	33 540
Intäkter Överlåtelseavgifter	11 000	5 500
Intäkter Pantsättningsavgifter	4 500	1 000
Intäkter Andrahandsuthyrningsavgifter	7 500	6 750
Avsättning fond lägenhetsunderhåll	-295 115	-210 899
Öresutjämning	2	0
Summa	7 120 324	6 916 621

Not 2 Årsavgiftens fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter lägenheter	5 152 969	5 027 581
Avsättning fond lägenhetsunderhåll	295 115	210 899
Balkongtillägg	913 344	826 440
Hushållsel	314 165	340 339
Bredband/kabel-TV	370 980	370 980
Summa	7 046 573	6 776 239

Värme och vatten ingår i årsavgiften.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsel	426 554	483 433
Värme	1 508 762	1 435 158
Vatten och avlopp	716 112	650 461
Städning	90 488	87 399
Sophämtning	151 661	141 965
Snöröjning	31 864	40 680
Trädgårdsskötsel	233 722	268 353
Reparation och underhåll av fastighet	212 867	137 785
Serviceavtal	20 975	20 808
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	248 488	214 410
Fastighetsförsäkringspremier	172 723	163 718
Förbrukningsinventarier	33 583	0
Förbrukningsmaterial	19 183	21 829
Datakommunikation	18 757	14 691
Förluster på kundfordringar	0	36 137
Redovisningstjänster	100 000	100 000
Bankkostnader	5 296	5 051
Bredband/kabel-TV	372 078	372 528
Kontroll-, provnings- och stämpelavgifter	2 629	0
Föreningsavgifter	8 910	8 910
Övriga externa kostnader	800	2 300
Lämnade bidrag och gåvor	0	500
Summa	4 375 452	4 206 116

FS *4*

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	141 878	137 010
Arvode revisor	14 656	17 140
Sociala kostnader	31 541	30 073
Summa	188 075	184 223

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	55 735 120	55 735 120
	<u>55 735 120</u>	<u>55 735 120</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 546 834	-13 563 737
-Årets avskrivning enligt plan	-983 097	-983 097
	<u>-15 529 931</u>	<u>-14 546 834</u>
Redovisat värde vid årets slut	40 205 189	41 188 286
 Bokfört värde byggnader	 38 820 306	 39 766 318
Bokfört värde mark	1 218 000	1 218 000
Bokfört värde markanläggningar	166 883	203 968
	<u>40 205 189</u>	<u>41 188 286</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	900 259	900 259
-Årets nyanskaffningar, tvättmaskin	47 838	0
	<u>948 097</u>	<u>900 259</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-568 469	-509 509
-Årets avskrivning enligt plan	-60 681	-58 960
	<u>-629 150</u>	<u>-568 469</u>
Redovisat värde vid årets slut	318 947	331 790

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	0	0
-Årets nyanskaffningar, låssystem	172 204	0
Redovisat värde vid årets slut	172 204	0

95 8

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
SEB 46568834	2026-02-28	2,60%	7 861 920	7 981 940
SEB 33663579	2026-08-28	2,59%	2 888 778	3 048 778
SEB 47896177	2026-08-28	2,59%	7 733 539	7 733 539
SEB 46472047	2027-01-28	1,64%	11 636 000	11 812 500
SEB 47546303	2027-03-28	2,98%	8 384 735	8 484 075
			38 504 972	39 060 832
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-555 860	-555 860
Nästa års förväntade låneomsättning (exkl. amortering)			-18 204 217	-26 868 972
Kvarstående långfristig del			19 744 895	11 636 000
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-19 744 895	-11 636 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	41 293 500	41 293 500

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

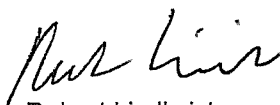
	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	5 112	4 931
Förutbetalda intäkter	595 904	593 566
Övriga upplupna kostnader	374 913	359 516
	975 929	958 013

FS &

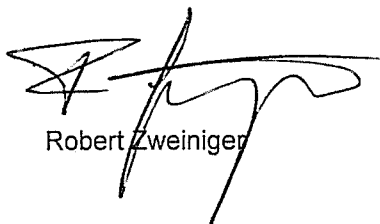
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-20

Underskrifter

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026- 03 -11



Robert Lindkvist
Ordförande



Robert Zweiniger



Urban Ehrlin



Monika Wirén



Mikko Virkkunen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Katrineholm 2026- 03-24

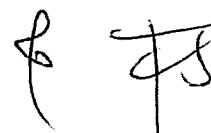
Katrineholm 2026- 03-24



Hans-Erik Clarström
Revisor



Folke Svensson
Revisor



Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2025

**Till föreningsstämman i Brf Gullvivan,
Organisationsnummer 718500-0523**

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Gullvivan.

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 de 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 god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför

att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Gullvivan för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

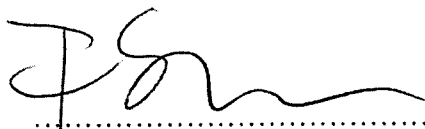
Vi tillstyrker därför

att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Katrineholm 2026-03-24



Hans-Erik Clarström



Folke Svensson