

# ÅRSREDOVISNING

för  
**Brf Gullivan**  
Org.nr. 718500-0523

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Tilläggsupplysningar	5-7
Underskrifter	8



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelsen

Ordinarie ledamöter: Ola Eriksson, ordförande  
Urban Ehrlin  
Robert Lindkvist  
Pierre Sjöberg  
Veronica Lidström

Styrelsesuppleanter: Gun Lundh  
Robert Zweiniger

Revisorer: Olof Carlsson  
Gerd Sjölund

Revisorssuppleant: Hans-Erik Clarström

Valberedning: Christer Jansson och Conny Karlsson

Den ekonomiska redovisningen har handhåfts av Prodek.

### Fastigheten

Föreningens fastighet är Katrineholm Gullvivan 5. På fastigheten finns tre flerfamiljshus med adress Malmgatan 2, 4 och 6.

### Bostadsrätter

Antalet bostadsrätter uppgår till 142. På grund av sammanslagningar är antalet bostadslägenheter 135. Totala boytan är 8 628 m<sup>2</sup>.

### Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 april. Styrelsen har haft 12 sammanträden, 12 överlåtelser har handlagts och 15 medlemmar har valts in. Vidare har ett antal medlemsträffar ägt rum i föreningslokalen. Under året har arbete med modernisering av elinstallation inletts. Enligt anbud kommer investeringen att uppgå till 1 432 250 kronor. Av detta har 450 000 kronor á conto-fakturerats under 2017.

### Ekonomisk femårsöversikt

År	2017	2016	2015	2014	2013
Omsättning (tkr)	4 718	4 705	4 721	4 582	4 593
Redovisat resultat (tkr)	176	341	-355	152	454
Balansomslutning (tkr)	20 441	20 404	20 285	21 011	22 214
Soliditet (EK/TK)	0,204	0,196	0,180	0,191	0,174
Balanslikviditet (OT/KS)	0,957	0,984	1,123	1,079	1,127
Belåning (kr/m <sup>2</sup> )	1 646	1 691	1 728	1 777	1 869
Räntekänslighet, se nedan	3,4	3,5	3,6	3,8	4,0
Genomsnittlig årsavgift (kr/m <sup>2</sup> )	482	482	482	466	466

Räntekänsligheten är här beräknad som räntebärande skulder/årsavgifter. En räntekänslighet på 3,4 innebär att en eventuell ränteuppgång med 1 procentenhet skulle kräva en avgiftshöjning med 3,4 %, allt annat oförändrat.



### Styrelsens förslag till vinstdisposition

Verksamheten har gett ett överskott om 175 541,37 kr. Styrelsen föreslår stämman besluta att disponera överskottet enligt:

Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	140 448,00 kr
<u>Till dispositionsfonden förs</u>	<u>35 093,37 kr</u>
Summa	175 541,37 kr

Styrelsen tackar för förtroendet.

### RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		4 159 164	4 159 164
Övriga rörelseintäkter	1	<u>559 237</u>	<u>545 559</u>
		4 718 401	4 704 723
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-3 573 600	-3 388 745
Personalkostnader	3	-138 331	-134 235
Avskrivningar	4, 5	<u>-653 691</u>	<u>-670 507</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>352 778</b>	<b>511 236</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		1	70
Räntekostnader		<u>-177 238</u>	<u>-170 202</u>
		-177 237	-170 132
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>175 541</b>	<b>341 104</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>175 541</b>	<b>341 104</b>
Årets skattekostnad		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>175 541</b>	<b>341 104</b>

**BALANSRÄKNING**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insatskapital Bostadsrätterna		3 600	3 600
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	17 440 790	17 988 092
Pågående investeringar i anläggningar	4	450 000	0
Inventarier	5	570 876	623 948
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 465 266</b>	<b>18 615 640</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	6	137 372	136 092
Kassa och bank		1 839 048	1 651 974
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 976 420</b>	<b>1 788 066</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 441 686</b>	<b>20 403 706</b>

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		489 260	489 260
Underhållsfond		1 476 528	1 336 080
		<u>1 965 788</u>	<u>1 825 340</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Dispositionsfond		2 030 950	1 830 293
Årets resultat		175 541	341 104
		<u>2 206 491</u>	<u>2 171 397</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 172 279</b>	<b>3 996 738</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	13 819 477	14 269 427
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 819 477</b>	<b>14 269 427</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	384 808	321 188
Övriga kortfristiga skulder	9	1 402 429	1 176 710
Interimsskulder	10	662 694	639 643
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 449 931</b>	<b>2 137 541</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>20 441 686</b>	<b>20 403 706</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		16 462 500	16 462 500
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Fastighetens taxeringsvärde är 46 816 000 kr.  
Fullvärdesförsäkring finns i If Skadeförsäkring AB.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Redovisningsprinciperna överensstämmer med årsredovisningslagen.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har tagits upp med belopp med vilka de beräknas inflyta.

#### *Avskrivningar*

För sopbehållare är avskrivningstiden 20 år, för garageport 10 år och för övriga inventarier 5 år.

Avskrivning på byggnader har fram till och med år 2013 gjorts med belopp som motsvarar gjorda amorteringar. Från och med år 2014 tillämpas avskrivningar enligt plan, se vidare not 4.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Övriga rörelseintäkter	2017	2016
Öresutjämning	-1,24	1,22
Hysesintäkter	245 233,00	244 828,00
Tvättavgifter	17 370,00	16 600,00
Fördelad kostnad el	288 634,00	272 730,00
Övriga intäkter	8 000,00	11 400,00
	<u>559 235,76</u>	<u>545 559,22</u>

Not 2 Driftskostnader	2017	2016
El	378 463,78	363 855,75
Värme	1 303 530,88	1 290 799,80
Vatten och avlopp	477 811,69	468 328,93
Renhållning	145 777,50	135 407,33
Reparation och underhåll av fastighet	265 441,73	167 033,00
Fastighetsskatt	143 360,00	143 360,00
Försäkringspremier	101 392,00	100 243,00
Fastighetsskötsel och städning	464 642,25	447 751,00
Kabel-TV	46 112,00	45 616,00
Avsättning inre fond	140 448,00	140 448,00
Förbrukningsinventarier	10 869,00	1 406,00
Kontorsmateriel	748,10	128,00
Telefon	1 040,00	1 040,00
Datakommunikation	762,50	762,50
Porto	0,00	210,00
Föreningsstämma	4 312,00	3 584,00
Gårdsfester	372,30	0,00
Redovisningstjänster	63 184,00	62 596,00
Bankkostnader	2 926,00	2 906,00
Föreningsavgift Bostadsrätterna	8 190,00	8 190,00
Gåvor	112,73	79,00
Övriga kostnader	14 103,10	5 000,75
	<u>3 573 599,56</u>	<u>3 388 745,06</u>



**Not 3 Personalkostnader**

	2017	2016
Arvoden till styrelse och valberedning	102 600,00	100 267,00
Arvoden till revisorer	9 652,00	9 434,00
Arbetsgivaravgifter	26 079,00	24 534,00
	138 331,00	134 235,00

**Not 4 Byggnader och mark**

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	27 826 221	27 142 409
Årets investeringar	0	683 812
Utgående anskaffningsvärde	27 826 221	27 826 221
Ingående ackumulerade avskrivningar	9 838 129	9 290 826
Årets avskrivningar	547 302	547 303
Utgående ackumulerade avskrivningar	10 385 431	9 838 129
Utgående bokfört värde	17 440 790	17 988 092
Pågående investeringar i anläggningar (elmodernisering)	450 000	0

Kategori	Ansk.-år	Ansk.-värde	Avskr.-tid	Bokf värde vid 2017 års början	Avskr. 2 017	Återst. tid	Bokf värde vid 2017 års slut	Ack avskrivn vid 2017 års slut
Mark*	1956	1 218 000		1 218 000	0		1 218 000	0
Byggnad*	1956	4 282 000	100	1 669 980	42 820	38	1 627 160	2 654 840
Ombyggnad lägenheter	1997	1 547 980	60	1 031 987	25 800	39	1 006 187	541 793
Stambyte	1999	7 390 788	40	4 064 933	184 769	21	3 880 164	3 510 624
Takrenovering	2000	1 638 869	40	942 350	40 972	22	901 378	737 491
Balkongrenovering	2000	2 135 597	50	1 409 494	42 712	32	1 366 782	768 815
Dörrbyten	2001	1 251 598	50	851 087	25 032	33	826 055	425 543
Fönsterbyten	2003	3 779 632	50	2 721 335	75 593	35	2 645 742	1 133 890
Utbyte värmesystem	2010	1 770 542	40	1 460 697	44 263	32	1 416 434	354 108
Omdränering	2013	2 127 403	50	1 957 211	42 548	45	1 914 663	212 740
Entréportar	2016	683 812	30	661 018	22 793	28	638 225	45 587
<b>Summa</b>		<b>27 826 221</b>		<b>17 988 092</b>	<b>547 302</b>		<b>17 440 790</b>	<b>10 385 431</b>

**Not 5 Inventarier**

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	1 076 755,00	835 800,38
Eliminering av inv. som var fullt avskrivna vid årets början	0,00	-4 874,38
Årets investeringar	53 316,75	245 829,00
Utgående anskaffningsvärde	1 130 071,75	1 076 755,00
Ingående ackumulerade avskrivningar	452 807,00	334 477,38
Eliminering av inv. som var fullt avskrivna vid årets början	0,00	-4 874,38
Årets avskrivningar	106 388,75	123 204,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	559 195,75	452 807,00
Utgående bokfört värde	570 876,00	623 948,00

<b>Not 6 Kortfristiga fordringar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kundfordringar	1 823,00	2 330,00
Obetalda avgifter och hyror	3 411,00	3 384,00
Skattekonto	22,00	224,00
Förutbetalda försäkringspremier	103 478,00	101 392,00
Förutbetald avgift kabel-TV	11 528,00	11 528,00
Upplupna tvättavgifter	17 110,00	15 430,00
Övriga upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	0,00	1 804,00
<b>Summa</b>	<b>137 372,00</b>	<b>136 092,00</b>

<b>Not 7 Eget kapital</b>	<b>Insats</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Dispositions- fond</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående balans	489 260,00	1 336 080,00	1 830 293,43	341 104,16
Resultatdisposition		140 448,00	200 656,16	-343 104,16
Årets resultat				175 541,37
<b>Utgående balans</b>	<b>489 260,00</b>	<b>1 476 528,00</b>	<b>2 030 949,59</b>	<b>175 541,37</b>

<b>Not 8 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Bundet till</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
SE-Banken	2018-06-28	1,62	3 412 365	3 489 065
SE-Banken	2020-06-28	1,44	4 168 778	4 336 968
SE-Banken	2018-03-21	0,81	4 783 174	4 891 274
SE-Banken	2018-03-21	0,99	1 839 968	1 873 308
			<b>14 204 285</b>	<b>14 590 615</b>
Beräknad amortering inom ett år			-384 808	-321 188
Långfristig del			13 819 477	14 269 427

<b>Not 9 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Leverantörsskulder	443 126,00	222 942,00
Avräkning el	33 273,00	57 365,00
Skatteskulder	11 956,00	12 005,00
Personalskatt	8 678,00	9 687,00
Arbetsgivaravgifter	6 376,00	6 149,00
Inre reparationsfond	899 020,00	867 807,00
Övriga kortfristiga skulder	0,00	755,00
	<b>1 402 429,00</b>	<b>1 176 710,00</b>

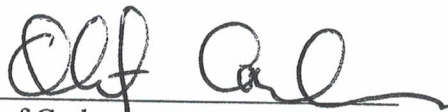
<b>Not 10 Interimsskulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupna räntor	21 261,00	17 517,00
Förutbetalda avgifter och hyror	341 693,00	328 246,00
Upplupna kostnader för värme, el, vatten och renhållning	299 739,52	293 880,45
	<b>662 693,52</b>	<b>639 643,45</b>

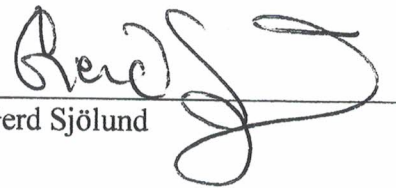




**Revisorspåteckning**


Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-12


  
Olof Carlsson

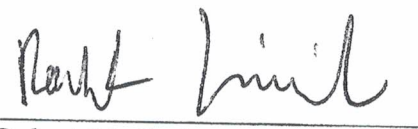
  
Gerd Sjölund

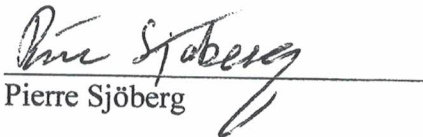
**Underskrifter**

Katrineholm 2018-02-19

  
Ola Eriksson

  
Urban Ehrlin

  
Robert Lindkvist

  
Pierre Sjöberg

  
Veronica Lidström

# Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2017

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 2017 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 2017-01-01 - 2017-12-31.

*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 ersättningskyldighet.

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 2017.

Katrineholm i mars 2018

  
.....  
Olof Carlsson

  
.....  
Gerd Sjölund