

ÅRSREDOVISNING

för
Brf Gullvivan
Org.nr. 718500-0523

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Tilläggsupplysningar	5-7
Underskrifter	8

② 3

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen

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

Styrelsesuppleanter: Gun Lundh
Johanna Malmberg

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 m².

Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april och extra föreningsstämma 14 juni. Ändrade stadgar registrerades av Bolagsverket den 13 november Styrelsen har haft 10 sammanträden, 9 överlåtelser har handlagts och 12 medlemmar har valts in. Vidare har ett antal medlemsträffar ägt rum i föreningslokalen.

Arbetet med modernisering av elinstallation som inleddes under år 2017 har fortsatt under året. Enligt anbud kommer investeringen att uppgå till 1 432 250 kronor. Av detta har 1 352 237 kronor á conto-fakturerats till och med 2018. Målning av trapphus mm har beställts. Arbetena kommer att genomföras under 2019, kostnad enligt anbud 850 000 kr.

Ekonomisk femårsöversikt

År	2018	2017	2016	2015	2014
Omsättning (tkr)	4 871	4 718	4 705	4 721	4 582
Redovisat resultat (tkr)	368	176	341	-355	152
Balansomslutning (tkr)	20 824	20 442	20 404	20 285	21 011
Soliditet (EK/TK)	0,218	0,204	0,196	0,180	0,191
Balanslikviditet (OT/KS)	0,878	0,807	0,837	0,946	1,079
Belåning (kr/m ²)	1 674	1 646	1 691	1 728	1 777
Räntekänslighet, se nedan	3,4	3,4	3,5	3,6	3,8
Genomsnittlig årsavgift (kr/m ²)	497	482	482	482	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 367 991,18 kr. Styrelsen föreslår stämman besluta att disponera överskottet enligt:

Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	140 448,00 kr
<u>Till dispositionsfonden förs</u>	<u>227 543,18 kr</u>
Summa	367 991,18 kr

Styrelsen tackar för förtroendet.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		4 283 856	4 159 164
Övriga rörelseintäkter	1	<u>587 120</u>	<u>559 237</u>
		4 870 976	4 718 401
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 488 391	-3 573 600
Personalkostnader	3	-141 490	-138 331
Avskrivningar	4, 5	<u>-680 651</u>	<u>-653 691</u>
Rörelseresultat		560 443	352 778
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		0	1
Räntekostnader		<u>-192 452</u>	<u>-177 238</u>
		-192 452	-177 237
Resultat efter finansiella poster		367 991	175 541
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		367 991	175 541
Årets skattekostnad		0	0
Årets resultat		367 991	175 541

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Insatskapital Bostadsrätterna		3 600	3 600
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	16 857 680	17 440 790
Pågående investeringar i anläggningar	4	1 352 237	450 000
Inventarier	5	496 085	570 876
Summa anläggningstillgångar		18 709 602	18 465 266
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6	204 660	137 372
Kassa och bank		1 910 052	1 839 048
Summa omsättningstillgångar		2 114 712	1 976 420
SUMMA TILLGÅNGAR		20 824 314	20 441 686

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		489 260	489 260
Underhållsfond		1 616 976	1 476 528
		<u>2 106 236</u>	<u>1 965 788</u>
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		2 066 043	2 030 950
Årets resultat		367 991	175 541
		<u>2 434 034</u>	<u>2 206 491</u>
Summa eget kapital		4 540 270	4 172 279
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	13 876 669	13 819 477
Summa långfristiga skulder		13 876 669	13 819 477
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	563 808	384 808
Övriga kortfristiga skulder	9	1 211 622	1 402 429
Interimsskulder	10	631 945	662 694
Summa kortfristiga skulder		2 407 375	2 449 931
Summa eget kapital och skulder		20 824 314	20 441 686
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		16 462 500	16 462 500
Ansvarsförbindelser		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

	2018	2017
Öresutjämning		
Hysesintäkter	1,66	-1,24
Tvättavgifter	239 642,00	245 233,00
Fördelad kostnad el	13 010,00	17 370,00
Övriga intäkter	327 866,00	288 634,00
	6 600,00	8 000,00
	<u>587 119,66</u>	<u>559 235,76</u>

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
El		
Värme	428 569,05	378 463,78
Vatten och avlopp	1 300 389,45	1 303 530,88
Renhållning	491 849,59	477 811,69
Reparation och underhåll av fastighet	138 165,00	145 777,50
Fastighetsskatt	124 432,92	265 441,73
Försäkringspremier	143 360,00	143 360,00
Fastighetsskötsel och städning	103 478,00	101 392,00
Kabel-TV	476 388,00	464 642,25
Avsättning inre fond	46 139,00	46 112,00
Förbrukningsinventarier	140 448,00	140 448,00
Kontorsmateriel	1 000,00	10 869,00
Telefon	400,50	748,10
Datakommunikation	1 040,00	1 040,00
Porto	775,00	762,50
Föreningsstämma	180,00	0,00
Gårdsfester	4 592,00	4 312,00
Redovisningstjänster	0,00	372,30
Bankkostnader	64 276,00	63 184,00
Föreningsavgift Bostadsrätterna	3 496,50	2 926,00
Gåvor	8 190,00	8 190,00
Övriga kostnader	0,00	112,73
	<u>11 222,47</u>	<u>14 103,10</u>
	<u>3 488 391,48</u>	<u>3 573 599,56</u>

Not 3 Personalkostnader

	2018	2017
Arvoden till styrelse och valberedning	105 116,00	102 600,00
Arvoden till revisorer	9 885,00	9 652,00
Arbetsgivaravgifter	26 489,00	26 079,00
	<u>141 490,00</u>	<u>138 331,00</u>

Not 4 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	27 826 221	27 826 221
Årets investeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>27 826 221</u>	<u>27 826 221</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	10 385 431	9 838 129
Årets avskrivningar	583 110	547 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>10 968 541</u>	<u>10 385 431</u>
Utgående bokfört värde	16 857 680	17 440 790
Pågående investeringar i anläggningar (elmodernisering)	1 352 237	450 000

Kategori	Ansk.-år	Ansk.-värde	Avskr.-tid	Bokf värde vid 2018 års början	Avskr. 2 018	Återst. tid	Bokf värde vid 2018 års slut	Ack avskrivn vid 2018 års slut
Mark*	1956	1 218 000		1 218 000	0		1 218 000	0
Byggnad*	1956	4 282 000	100	1 627 160	42 820	37	1 584 340	2 697 660
Ombyggnad lägenheter	1997	1 547 980	60	1 006 187	25 800	38	980 387	567 593
Stambyte	1999	7 390 788	40	3 880 164	184 770	20	3 695 394	3 695 394
Takrenovering	2000	1 638 869	40	901 378	40 972	21	860 406	778 463
Balkongrenovering	2000	2 135 597	50	1 366 782	42 712	31	1 324 070	811 527
Dörrbyten	2001	1 251 598	50	826 055	25 032	32	801 023	450 575
Fönsterbyten	2003	3 779 632	50	2 645 742	75 592	34	2 570 150	1 209 482
Utbyte värmesystem	2010	1 770 542	40	1 416 434	44 264	31	1 372 170	398 372
Omdränering	2013	2 127 403	50	1 914 663	42 548	44	1 872 115	255 288
Entréportar	2016	683 812	30	638 225	22 794	27	615 431	68 381
Elmodernisering**	2018	1 352 237	40		35 806	39	1 318 431	35 806
Summa		29 178 458		17 440 790	583 110		18 211 917	10 968 541

* Ursprungliga anskaffningsbeloppet 5 500 000 fördelat proportionellt efter gällande taxeringsvärde 2014, varefter delbeloppen avrundats till helt tusental kronor.

** Ännu ej färdigställt, Avskrivning baserad på anbudssumman 1 432 250 kr.

Not 5 Inventarier

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	1 130 071,75	1 076 755,00
Eliminering av inv. som var fullt avskrivna vid årets början	-271 366,00	0,00
Årets investeringar	22 750,00	53 316,75
Utgående anskaffningsvärde	<u>881 455,75</u>	<u>1 130 071,75</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	559 195,75	452 807,00
Eliminering av inv. som var fullt avskrivna vid årets början	-271 366,00	0,00
Årets avskrivningar	97 541,00	106 388,75
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>385 370,75</u>	<u>559 195,75</u>
Utgående bokfört värde	496 085,00	570 876,00



Not 6 Kortfristiga fordringar

	2018	2017
Kundfordringar	900,00	1 823,00
Obetalda avgifter och hyror	6 850,00	3 411,00
Avräkning el	20 798,00	0,00
Skattekonto	0,00	22,00
Förutbetalda försäkringspremier	109 168,00	103 478,00
Förutbetald avgift kabel-TV	11 976,00	11 528,00
Upplupna tvättavgifter	12 080,00	17 110,00
Övriga upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	42 888,00	0,00
Summa	<u>204 660,00</u>	<u>137 372,00</u>

Not 7 Eget kapital

	Insats	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Ingående balans	489 260,00	1 476 528,00	2 030 949,59	175 541,37
Resultatdisposition		140 448,00	35 093,37	-175 541,37
Årets resultat				<u>367 991,18</u>
Utgående balans	<u>489 260,00</u>	<u>1 616 976,00</u>	<u>2 066 042,96</u>	<u>367 991,18</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Bundet till	Räntesats	2018-12-31	2017-12-31
SE-Banken	2020-06-28	1,53	3 335 665	3 412 365
SE-Banken	2020-06-28	1,44	4 008 778	4 168 778
SE-Banken	2019-03-20	1,40	4 675 074	4 783 174
SE-Banken	2019-03-20	1,38	1 799 960	1 839 968
SE-Banken	2019-01-28	1,35	621 000	
			<u>14 440 477</u>	<u>14 204 285</u>
Beräknad amortering inom ett år			-563 808	-384 808
Långfristig del			13 876 669	13 819 477

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	295 298,50	443 126,00
Avräkning el	0,00	33 273,00
Skatteskulder	11 962,00	11 956,00
Personalskatt	8 894,00	8 678,00
Arbetsgivaravgifter	6 535,00	6 376,00
Inre reparationsfond	888 662,00	899 020,00
Övriga kortfristiga skulder	270,00	0,00
	<u>1 211 621,50</u>	<u>1 402 429,00</u>

Not 10 Interimsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	23 558,00	21 261,00
Förutbetalda avgifter och hyror	302 909,00	341 693,00
Upplupna kostnader för värme, el, vatten och renhållning	305 477,87	299 739,52
	<u>631 944,87</u>	<u>662 693,52</u>

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-25



Olof Carlsson



Gerd Sjölund

Underskrifter


Katrineholm 2019- -




Ola Eriksson



Urban Ehrlin



Robert Lindkvist



Robert Zweiniger



Veronica Lidström