

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Gullvivan**

Org.nr. 718500-0523

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Tilläggsupplysningar	5-8
Underskrifter	9

40

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelsen

Ordinarie ledamöter: Robert Zweiniger (ordförande)  
Urban Ehrlin  
Gun Lundh  
Robert Lindkvist  
Martin Ivarsson

Styrelsesuppleanter: Monika Wirén  
Mikko Virkkunen

Revisorer: Gerd Sjölund  
Hans-Erik Clarström

Revisorssuppleant: Yngve Fridbäck

Valberedning: Göran Andersson och Reid Sjögren

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 boarean är 8 628 m<sup>2</sup>.

### Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 mars.

Styrelsen har haft 12 sammanträden, 12 överlåtelser har handlagts och 13 medlemmar har valts in. Det har varit medlemsträffar första måndagen varje månad utom juli-aug.

Balkongprojektet både påbörjades och avslutades under 2022.

### Ekonomisk femårsöversikt

År	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning (tkr)	6 000	5 487	4 983	4 897	4 871
Redovisat resultat (tkr)	-1 438	324	-28	-896	368
Balansomslutning (tkr)	45 477	28 233	19 634	19 388	20 824
Soliditet (EK/TK)	0,051	0,140	0,188	0,188	0,218
Balanslikviditet (OT/KS)	0,654	0,185	0,674	0,552	0,878
Belåning (kr/m <sup>2</sup> )	4 714	1 577	1 618	1 608	1 674
Räntekänslighet, se nedan	8,8	3,0	3,2	3,2	3,4
Genomsnittlig årsavgift (kr/m <sup>2</sup> )	537	522	506	497	497

*Räntekänsligheten är här beräknad som räntebärande skulder/årsavgifter. En räntekänslighet på 8,8 innebär att en eventuell ränteuppgång med 1 procentenhet skulle kräva en avgiftshöjning med 8,8 %, allt annat oförändrat.*

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står:

Dispositionsfond	2 324 306,29
Årets underskott	-1 438 163,56
<b>Summa</b>	<b>886 142,73</b>

Styrelsen föreslår stämman att besluta enligt:

Avsättning till underhållsfond	210 903,00	(0,3 % av taxeringsvärdet)
Till dispositionsfond förs	675 239,73	
<b>Summa</b>	<b>886 142,73</b>	

Styrelsen tackar för förtroendet.

### RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		4 635 684	4 500 516
Övriga rörelseintäkter	1	1 362 150	986 221
		<u>5 997 834</u>	<u>5 486 737</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-4 827 785	-4 098 285
Personalkostnader	3	-173 731	-162 678
Avskrivningar	4, 5	-1 988 697	-702 073
		<u>-992 379</u>	<u>523 701</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-992 379</b>	<b>523 701</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		2 416	0
Räntekostnader		-448 200	-199 572
		<u>-1 438 163</u>	<u>324 129</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 438 163</b>	<b>324 129</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 438 163</b>	<b>324 129</b>
Årets skattekostnad		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 438 163</b>	<b>324 129</b>

**BALANSRÄKNING**

		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insatskapital Bostadsrätterna		3 600	3 600
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	42 876 342	16 722 458
Markanläggningar	5	278 138	315 223
Pågående investeringar i anläggningar	5	0	8 651 416
Inventarier		452 361	518 524
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 606 841</b>	<b>26 211 221</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	7	319 322	257 805
Kassa och bank		1 547 450	1 764 006
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 866 772</b>	<b>2 021 811</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 477 213</b>	<b>28 233 032</b>

		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		489 260	489 260
Underhållsfond		1 127 667	968 871
		<u>1 616 927</u>	<u>1 458 131</u>
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		2 324 306	2 158 974
Årets resultat		-1 438 163	324 129
		<u>886 143</u>	<u>2 483 103</u>
Summa eget kapital		2 503 070	3 941 233
<b>Skulder</b>			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>40 119 192</u>	<u>13 354 767</u>
Summa långfristiga skulder		40 119 192	13 354 767
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	555 860	254 000
Övriga kortfristiga skulder	10	1 366 820	9 904 119
Interimsskulder	11	<u>932 271</u>	<u>778 913</u>
Summa kortfristiga skulder		2 854 951	10 937 032
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>45 477 213</b>	<b>28 233 032</b>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		41 293 500	16 462 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Fastighetens taxeringsvärde är 70 301 000 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 föreningslokal 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

<b>Not 1 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Öresutjämning	0,76	-0,14
Hysesintäkter	268 162,00	265 268,00
Balkongtillägg	235 853,00	0,00
Bredbandstillägg	370 931,00	309 150,00
Tvättavgifter	-60,00	13 480,00
Fördelad kostnad el	469 163,00	371 473,00
Övriga intäkter	18 100,00	26 850,00
	<u>1 362 149,76</u>	<u>986 220,86</u>

<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
El	672 461,00	480 900,87
Värme	1 298 370,40	1 342 008,53
Vatten och avlopp	529 604,26	533 319,92
Renhållning	115 951,02	107 943,03
Reparation och underhåll av fastighet	626 341,05	192 697,05
Kollektivt bredband	371 126,50	296 085,91
Fastighetsskatt	214 410,00	161 120,00
Försäkringspremier	138 246,00	135 667,00
Fastighetsskötsel och städning	513 561,70	518 646,00
Kabel-TV	0,00	20 297,00
Avsättning inre fond	210 899,00	158 788,00
Kontorsmateriel	892,88	1 786,15
Telefon	1 040,00	1 040,00
Datakommunikation	4 485,00	4 485,00
Porto	334,00	96,00
Föreningsstämma	1 000,00	4 956,00
Redovisningstjänster	69 564,37	68 172,00
Autogiro, licens	3 750,00	3 750,00
Elmätning	18 457,00	17 766,00
Bankkostnader	4 965,75	3 745,50
Föreningsavgift Bostadsrätterna	8 780,00	8 690,00
Gåvor	276,00	2 373,00
Övriga kostnader	23 269,55	33 952,35
	<u>4 827 785,48</u>	<u>4 098 285,31</u>

<b>Not 3 Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Arvoden till styrelse och valberedning	133 236,00	119 012,00
Arvoden till revisorer	16 982,00	12 815,00
Arbetsgivaravgifter	23 513,00	30 851,00
<b>Summa</b>	<b>173 731,00</b>	<b>162 678,00</b>

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde	29 460 534	29 460 534
Årets utrangeringar	-2 135 597	0
Årets investeringar	28 039 333	0
Utgående anskaffningsvärde	55 364 270	29 460 534
Ingående ackumulerade avskrivningar	12 738 076	12 149 914
Årets utrangeringar	-939 663	0
Årets avskrivningar	689 515	588 162
Utgående ackumulerade avskrivningar	12 487 928	12 738 076
Utgående bokfört värde	42 876 342	16 722 458

<b>Not 5 Markanläggningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde	370 850,50	370 850,50
Årets investeringar	0,00	0,00
Utgående anskaffningsvärde	370 850,50	370 850,50
Ingående ackumulerade avskrivningar	55 627,50	18 542,50
Årets avskrivningar	37 085,00	37 085,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	92 712,50	55 627,50
Utgående bokfört värde	278 138,00	315 223,00

<b>Not 6 Inventarier</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde	900 258,75	1 129 822,75
Eliminering av inv. som var fullt avskrivna vid årets början	0,00	-245 829,00
Årets investeringar	0,00	16 265,00
Utgående anskaffningsvärde	<u>900 258,75</u>	<u>900 258,75</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	381 734,75	550 737,75
Eliminering av inv. som var fullt avskrivna vid årets början	0,00	-245 829,00
Årets avskrivningar	66 163,00	76 826,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>447 897,75</u>	<u>381 734,75</u>
Utgående bokfört värde	452 361,00	518 524,00

<b>Not 7 Kortfristiga fordringar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kundfordringar	4 694,00	140,00
Obetalda avgifter och hyror	60 166,00	15 173,00
Betalningsavvikelser	0,00	489,00
Avräkning el	0,00	2 626,00
Övriga kortfristiga fordringar	0,00	260,00
Förutbetalda försäkringspremier	156 070,00	138 246,00
Förutbetald avgift bredband	30 915,00	30 915,00
Upplupna tvättavgifter	0,00	13 190,00
Upplupna elavgifter	67 477,00	53 066,00
Övriga upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	0,00	3 700,00
Summa	<u>319 322,00</u>	<u>257 805,00</u>

<b>Not 8 Eget kapital</b>	<b>Insats</b>	<b>Underhålls-fond</b>	<b>Dispositions-fond</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående balans	489 260,00	968 871,00	2 158 973,74	324 128,55
Resultatdisposition		158 796,00	165 332,55	-324 128,55
Årets resultat				-1 438 163,56
Utgående balans	<u>489 260,00</u>	<u>1 127 667,00</u>	<u>2 324 306,29</u>	<u>-1 438 163,56</u>

<b>Not 9 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Bundet till</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
SE-Banken	2023-06-28	1,25	3 220 615	3 220 615
SE-Banken	2023-06-28	4,27	3 368 778	3 528 778
SE-Banken	2023-07-28	3,95	4 512 924	4 512 924
SE-Banken	2023-10-28	3,42	1 749 950	1 749 950
SE-Banken	2022-02-28	1,46	0	84 000
SE-Banken	2023-05-28	4,12	502 500	512 500
SE-Banken	2027-01-28	1,64	12 165 500	0
SE-Banken	2025-02-28	1,58	8 221 980	0
SE-Banken	2024-02-28	3,16	3 943 520	0
SE-Banken	2023-11-28	3,42	2 989 285	0
			<u>40 675 052</u>	<u>13 608 767</u>
Beräknad amortering inom ett år			-555 860	-254 000
Långfristig del			40 119 192	13 354 767

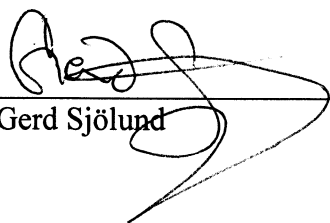


<b>Not 10 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Leverantörsskulder	329 184,50	8 899 726,00
Skatteskulder	17 881,00	13 442,00
Personalskatt	10 897,00	10 612,00
Arbetsgivaravgifter	5 887,00	8 277,00
Inre reparationsfond	1 002 971,00	971 318,00
Betalningsavvikelser	0,00	744,00
	<u>1 366 820,50</u>	<u>9 904 119,00</u>

<b>Not 11 Interimsskulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntor	45 982,00	20 123,00
Förutbetalda avgifter och hyror	507 884,00	397 801,00
Upplupna kostnader för värme, el, vatten och renhållning	378 405,00	360 989,01
	<u>932 271,00</u>	<u>778 913,01</u>

**Revisorspåteckning**

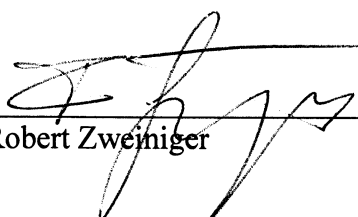
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10-09


  
Gerd Sjölund

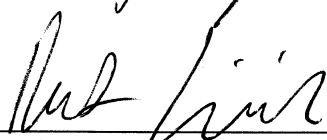
  
Hans-Erik Clarström

**Underskrifter**


Katrineholm 2023-09-25

  
Robert Zweiniger

  
Urban Ehrlin

  
Robert Lindkvist

  
Gun Lundh

  
Martin Ivarsson

# Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2022

**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 revisions sed 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 2022 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

### *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.

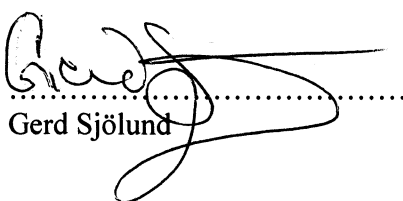
### **Uttalanden**

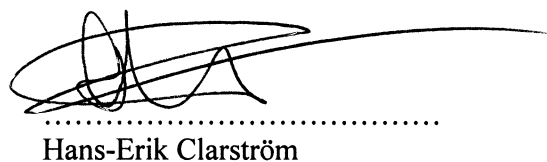
Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker därför

**att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.**

Katrineholm 2023-10-09

  
.....  
Gerd Sjölund

  
.....  
Hans-Erik Clarström