

Årsredovisning för

BRF Gullvivan

718500-0523

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

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 har inte 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.

Styrelsen

Ordförande

Robert Lindkvist

Ledamöter

Robert Zweiniger

Urban Ehrlin

Monika Wirén

Mikko Virkkunen

Suppleanter

Lucas Cicic

Ann-Marie Fogelby

Revisorer

Hans-Erik Clarström

Mathias Bardland

Revisorssuppleant

Mohammed Thamer

Valberedning

Göran Andersson

Reid Sjögren

Gerd Sjölund

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

Styrelsen har beviljat åtta lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har beviljat tre andrahandsuthyrning under året.

Tolv medlemmar har valts in under året.

MB

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 13 protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma som hölls 27 juni. Det har även varit medlemsträffar första måndagen varje månad utom juli.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring AB.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Katrineholm Gullvivan 5
Adress:	Malmgatan 2, 4 och 6
Byggår:	1956
Taxeringsvärde:	70 301 000 kr varav byggnadsvärde 51 501 000 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

6 MB

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	6 916 621	6 814 973	5 979 734	5 486 737
Resultat efter finansiella poster	313 122	371 102	-1 438 163	324 129
Resultat i % av nettoomsättningen	4,5	5,4	-24,1	5,9
Soliditet (%)	7,1	6,4	5,5	14,0
Balansomslutning	44 854 269	45 078 387	45 477 213	28 233 032
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) *	785	781	662	601
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%) *	98%	92%	95%	94%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 527	4 592	4 714	1 577
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 307	4 368	4 485	1 501
Räntekänslighet (%) *	5,8	5,9	7,1	2,6
Sparande per kvm (kr/kvm)	149	164	64	119
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	283	274	290	273

* Kostnad för el och bredband / kabel-TV ingår i årsavgiften

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	489 260	1 338 570	675 240	371 102
Resultat disp enligt stämmobeslut			371 102	-371 102
Avsättning till fond för yttre underhåll		210 903	-210 903	
Årets resultat				313 122
Belopp vid årets slut	489 260	1 549 473	835 439	313 122

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	835 439
Årets resultat	313 122
Totalt	1 148 561

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll motsvarande minst 0,3% av

taxeringsvärdet för föreningens hus

Balanseras i ny räkning

Totalt

211 000

937 561

1 148 561

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

B MB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1	6 916 621	6 814 973
Övriga rörelseintäkter		12 948	520 050
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		6 929 569	7 335 023
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-4 206 116	-4 591 994
Personalkostnader	3	-184 223	-170 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-1 042 057	-1 044 708
Summa rörelsekostnader		-5 432 396	-5 807 392
Rörelseresultat		1 497 173	1 527 631
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 169	11 983
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 199 220	-1 168 512
Summa finansiella poster		-1 184 051	-1 156 529
Resultat efter finansiella poster		313 122	371 102
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		313 122	371 102
Skatter			
Årets resultat		313 122	371 102

Ø MB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Insatskapital Bostadsrätterna		3 600	3 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 600	3 600
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	41 188 286	42 171 383
Inventarier	5	331 790	390 750
Summa materiella anläggningstillgångar		41 520 076	42 562 133
Summa anläggningstillgångar		41 523 676	42 565 733
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50 984	299 784
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		254 707	204 939
Summa kortfristiga fordringar		305 691	504 723
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 024 902	2 007 931
Summa kassa och bank		3 024 902	2 007 931
Summa omsättningstillgångar		3 330 593	2 512 654
SUMMA TILLGÅNGAR		44 854 269	45 078 387

6 MB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		489 260	489 260
Fond fastighetsunderhåll		1 549 473	1 338 570
Summa bundet eget kapital		2 038 733	1 827 830
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		835 439	675 240
Årets resultat		313 122	371 102
Summa fritt eget kapital		1 148 561	1 046 342
Summa eget kapital		3 187 294	2 874 172
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	11 636 000	39 060 832
Summa långfristiga fordringar		11 636 000	39 060 832
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	27 424 832	555 860
Leverantörsskulder		428 116	453 152
Skatteskulder		12 508	17 879
Övriga skulder		1 207 506	1 197 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	958 013	918 780
Summa kortfristiga skulder		30 030 975	3 143 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 854 269	45 078 387

& MD

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	1 497 173	1 527 631
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	1 042 057	1 044 708
	<u>2 539 230</u>	<u>2 572 339</u>
Erhållen ränta	15 169	11 983
Erlagd ränta	-1 199 220	-1 168 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>1 355 179</u>	<u>1 415 810</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	199 032	-185 401
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	18 620	288 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 572 831</u>	<u>1 518 841</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-555 860	-1 058 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-555 860</u>	<u>-1 058 360</u>
Årets kassaflöde	<u>1 016 971</u>	<u>460 481</u>
Likvida medel vid årets början	<u>2 007 931</u>	<u>1 547 450</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>3 024 902</u>	<u>2 007 931</u>

MB

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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 bostadstätt (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.

4 MB

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medlemsavgifter	6 064 920	5 996 760
Intäkter Lokaler	161 340	144 636
Intäkter Garage	143 151	115 843
Intäkter Parkeringsplatser	33 540	21 066
Intäkter Hushållsel	340 339	372 464
Intäkter Bredband / Kabel-TV	370 980	370 980
Intäkter Överlåtelseavgifter	5 500	0
Intäkter Pantsättningsavgifter	1 000	0
Intäkter Andrahandsuthyrningsavgifter	6 750	4 125
Avsättning fond lägenhetsunderhåll	-210 899	-210 899
Öresutjämning	0	-2
Summa	6 916 621	6 814 973

Not 2 Driftskostnader

Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsel	483 433	453 678
Värme	1 435 158	1 361 904
Vatten och avlopp	650 461	547 067
Städning	87 399	229 265
Sophämtning	141 965	135 552
Snöröjning	40 680	68 926
Trädgårdsskötsel	268 353	226 432
Reparation och underhåll av fastighet	137 785	586 736
Serviceavtal	20 808	38 216
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	214 410	214 410
Fastighetsförsäkringspremier	163 718	156 070
Förbrukningsinventarier	0	12 990
Förbrukningsmaterial	21 829	24 928
Datakommunikation	14 691	7 341
Förluster på kundfordringar	36 137	0
Redovisningstjänster	100 000	100 000
Bankkostnader	5 051	4 716
Kabel-TV / Bredband	372 528	370 823
Kontroll-, provnings- och stämpelavgifter	0	3 449
Föreningsavgifter	8 910	8 910
Övriga externa kostnader	2 300	39 207
Lämnade bidrag och gåvor	500	1 374
Summa	4 206 116	4 591 994

Q MB

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	137 010	131 988
Arvode revisor	17 140	14 368
Arbetsgivaravgifter	30 073	24 334
Summa	184 223	170 690

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-13 563 737	-12 580 640
-Årets avskrivning enligt plan	-983 097	-983 097
	<u>-14 546 834</u>	<u>-13 563 737</u>
Redovisat värde vid årets slut	41 188 286	42 171 383
Bokfört värde byggnader	39 766 318	40 712 330
Bokfört värde mark	1 218 000	1 218 000
Bokfört värde markanläggningar	203 968	241 053
	<u>41 188 286</u>	<u>42 171 383</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	900 259	900 259
-Årets nyanskaffningar	0	0
	<u>900 259</u>	<u>900 259</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-509 509	-447 898
-Årets avskrivning enligt plan	-58 960	-61 611
	<u>-568 469</u>	<u>-509 509</u>
Redovisat värde vid årets slut	331 790	390 750

& MB

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Datum för ränteändring	Ränta	2024-12-31	2023-12-31
SEB 47546303	rörligt	3,08%	8 484 075	8 583 415
SEB 46568834	2025-02-28	1,58%	7 981 940	8 101 960
SEB 33663579	2025-08-28	4,67%	3 048 778	3 208 778
SEB 47896177	2025-08-28	4,67%	7 733 539	7 733 539
SEB 46472047	2027-01-28	1,64%	11 812 500	11 989 000
			39 060 832	39 616 692
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-555 860	-555 860
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			-26 868 972	0
Kvarstående långfristig del			11 636 000	39 060 832
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-11 636 000	-39 060 832
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 293 500	41 293 500
Summa ställda säkerheter	41 293 500	41 293 500

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 931	6 848
Förutbetalda intäkter	593 566	560 531
Övriga upplupna kostnader	359 516	351 401
	958 013	918 780

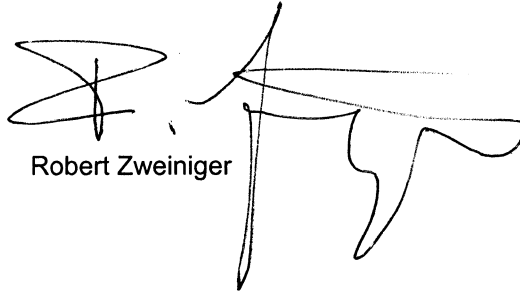
6 MB

Underskrifter

Katrineholm 2025-03-11



Robert Lindkvist
Ordförande



Robert Zweiniger



Urban Ehrlin



Monika Wirén



Mikko Virkkunen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-08



Hans-Erik Clarström
Revisor



Mathias Bardland
Revisor

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024

**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 2024 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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.

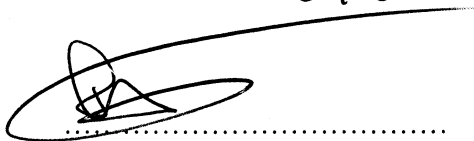
Uttalanden

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

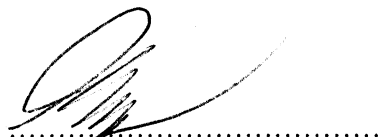
Vi tillstyrker därför

att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Katrineholm 2025-04-08



Hans-Erik Clarström



Mathias Bardland