

ÅRSREDOVISNING

för
Brf Gullvivan
Org.nr. 718500-0523

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Tilläggsupplysningar	5-8
Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:

Robert Zweiniger ordförande
Urban Ehrlin
Gun Lundh
Robert Lindkvist
Johanna Malmberg (avflyttad i februari 2022)

Styrelsesuppleanter: Johan Granquist (avflyttad i februari 2022)
Martin Ivarsson

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 m².

Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni. En extra föreningsstämma hölls den 1 september, då nya stadgar antogs och beslutades att inglasade balkonger ska byggas. Tillverkningen av balkongerna har påbörjats vid fabrik.

Styrelsen har haft 12 sammanträden, 14 överlåtelse har handlagts och 18 medlemmar har valts in. Vidare har ett antal medlemsträffar ägt rum i föreningslokalen.

Obligatorisk ventilationskontroll är genomförd, påpekade brister kommer att åtgärdas under första halvåret 2022.

Ekonomisk femårsöversikt

År	2021	2020	2019	2018	2017
Omsättning (tkr)	5 487	4 983	4 897	4 871	4 718
Redovisat resultat (tkr)	324	-28	-896	368	176
Balansomslutning (tkr)	28 233	19 634	19 388	20 824	20 442
Soliditet (EK/TK)	0,140	0,188	0,188	0,218	0,204
Balanslikviditet (OT/KS)	0,185	0,674	0,552	0,878	0,807
Belåning (kr/m ²)	1 577	1 618	1 608	1 674	1 646
Räntekänslighet, se nedan	3,0	3,2	3,2	3,4	3,4
Genomsnittlig årsavgift (kr/m ²)	522	506	497	497	482

Räntekänsligheten är här beräknad som räntebärande skulder/årsavgifter. En räntekänslighet på 3,0 innebär att en eventuell ränteuppgång med 1 procentenhet skulle kräva en avgiftshöjning med 3,0 %, allt annat oförändrat.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står:

Dispositionsfond	2 158 973,74
Årets överskott	324 128,55
Summa	2 483 102,29

Styrelsen föreslår stämman att besluta enligt:

Avsättning till underhållsfond	158 796,00	(0,3 % av taxeringsvärdet)
Till dispositionsfond förs	2 324 306,29	
Summa	2 483 102,29	

Styrelsen tackar för förtroendet.

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		4 500 516	4 369 512
Övriga rörelseintäkter	1	986 221	613 133
		<u>5 486 737</u>	<u>4 982 645</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-4 098 285	-3 936 747
Personalkostnader	3	-162 678	-137 971
Avskrivningar	4, 5	-702 073	-717 138
		<u>-4 963 036</u>	<u>-4 791 856</u>
Rörelseresultat		523 701	190 789
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-199 572	-218 326
		<u>-199 572</u>	<u>-218 326</u>
Resultat efter finansiella poster		324 129	-27 537
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		324 129	-27 537
Årets skattekostnad		0	0
Årets resultat		324 129	-27 537

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Insatskapital Bostadsrätterna		3 600	3 600
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	16 722 458	17 310 620
Markanläggningar	5	315 223	352 308
Pågående investeringar i anläggningar	5	8 651 416	0
Inventarier		518 524	579 085
Summa anläggningstillgångar		26 211 221	18 245 613
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7	257 805	198 254
Kassa och bank		1 764 006	1 190 324
Summa omsättningstillgångar		2 021 811	1 388 578
SUMMA TILLGÅNGAR		28 233 032	19 634 191

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		489 260	489 260
Underhållsfond		968 871	1 024 195
		<u>1 458 131</u>	<u>1 513 455</u>
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		2 158 974	2 131 187
Årets resultat		324 129	-27 537
		<u>2 483 103</u>	<u>2 103 650</u>
Summa eget kapital		3 941 233	3 617 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 354 767	13 608 767
Summa långfristiga skulder		<u>13 354 767</u>	<u>13 608 767</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	254 000	349 000
Övriga kortfristiga skulder	10	9 904 119	1 363 017
Interimsskulder	11	778 913	696 301
Summa kortfristiga skulder		<u>10 937 032</u>	<u>2 408 318</u>
Summa eget kapital och skulder		28 233 032	19 634 191
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		16 462 500	16 462 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Fastighetens taxeringsvärde är 52 932 000 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

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Öresutjämning	-0,14	2,12
Hysesintäkter	265 268,00	249 324,00
Bredbandstillägg	309 150,00	0,00
Tvättavgifter	13 480,00	12 330,00
Fördelad kostnad el	371 473,00	315 558,00
Övriga intäkter	26 850,00	35 919,00
	<u>986 220,86</u>	<u>613 133,12</u>

Not 2 Driftskostnader

	2021	2020
El	480 900,87	406 927,20
Värme	1 342 008,53	1 214 917,08
Vatten och avlopp	533 319,92	492,090,46
Renhållning	107 943,03	154 265,05
Reparation och underhåll av fastighet	192 697,05	575 531,12
Kollektivt bredband	296 085,91	0,00
Fastighetsskatt	161 120,00	161 120,00
Försäkringspremier	135 667,00	128 370,00
Fastighetsskötsel och städning	518 646,00	461 408,00
Kabel-TV	20 297,00	48 664,00
Avsättning inre fond	158 778,00	158 788,00
Kontorsmateriel	1 786,15	3 901,00
Telefon	1 040,00	1 040,00
Datakommunikation	4 485,00	4 485,00
Porto	96,00	0,00
Föreningsstämma	4 956,00	5 096,00
Redovisningstjänster	68 172,00	67 860,00
Autogiro, licens	3 750,00	3 750,00
Elmätning	17 776,00	17 557,00
Bankkostnader	3 745,50	4 134,50
Föreningsavgift Bostadsrätterna	8 690,00	8 510,00
Gåvor	2 373,00	772,00
Övriga kostnader	33 952,35	17 560,21
	<u>4 098 285,31</u>	<u>3 936 746,62</u>

Not 3 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden till styrelse och valberedning		
Arvoden till revisorer	119 012,00	107 529,00
Arbetsgivaravgifter	12 815,00	10 347,00
Summa	<u>30 851,00</u>	<u>20 095,00</u>
	162 678,00	137 971,00

Not 4 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde		
Årets investeringar	29 460 534	29 183 618
Utgående anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>276 915</u>
	29 460 534	29 460 533
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	12 149 914	11 551 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>588 162</u>	<u>598 265</u>
	12 738 076	12 149 914
Utgående bokfört värde	16 722 458	17 310 620

Not 5 Markanläggningar

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde		
Årets investeringar	370 850,50	0,00
Utgående anskaffningsvärde	<u>0,00</u>	<u>370 850,50</u>
	370 850,50	370 850,50
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	18 542,50	0,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>37 085,00</u>	<u>18 542,50</u>
	55 627,50	18 542,50
Utgående bokfört värde	315 223,00	352 308,00

Not 6 Inventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	1 129 822,75	891 728,75
Eliminering av inv. som var fullt avskrivna vid årets början	-245 829,00	-31 570,00
Årets investeringar	16 265,00	269 664,00
Utgående anskaffningsvärde	<u>900 258,75</u>	<u>1 129 822,75</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	550 737,75	481 976,75
Eliminering av inv. som var fullt avskrivna vid årets början	-245 829,00	-31 570,00
Årets avskrivningar	76 826,00	100 331,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>381 734,75</u>	<u>550 737,75</u>
Utgående bokfört värde	518 524,00	579 085,00

Not 7 Kortfristiga fordringar

	2021	2020
Kundfordringar	140,00	1 450,00
Obetalda avgifter och hyror	15 173,00	0,00
Betalningsavvikelser	489,00	497,00
Avräkning el	2 626,00	3 334,00
Övriga kortfristiga fordringar	260,00	0,00
Förutbetalda försäkringspremier	138 246,00	135 667,00
Förutbetald avgift kabel-TV	0,00	12 166,00
Förutbetald avgift bredband	30 915,00	0,00
Upplupna tvättavgifter	13 190,00	12 330,00
Upplupna elavgifter	53 066,00	32 010,00
Övriga upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	3 700,00	800,00
Summa	<u>257 805,00</u>	<u>198 254,00</u>

Not 8 Eget kapital

	Insats	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Ingående balans	489 260,00	1 024 195,00	2 131 186,74	27 537,00
Resultatdisposition		-55 324,00	27 787,00	-27 537,00
Årets resultat				324 128,55
Utgående balans	<u>489 260,00</u>	<u>968 871,00</u>	<u>2 158 973,74</u>	<u>324 128,55</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Bundet till	Räntesats	2021-12-31	2020-12-31
SE-Banken	2023-06-28	1,25	3 220 615	3 220 615
SE-Banken	2022-06-28	1,58	3 528 778	3 688 778
SE-Banken	2022-03-16	1,42	4 512 924	4 512 924
SE-Banken	2022-03-16	0,73	1 749 950	1 749 950
SE-Banken	2022-03-16	1,46	84 000	263 000
SE-Banken	2022-03-16	0,98	512 500	522 500
			<u>13 608 767</u>	<u>13 957 767</u>
Beräknad amortering inom ett år			-254 000	-349 000
Långfristig del			13 354 767	13 608 767

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

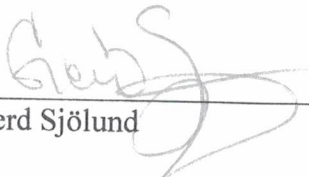
	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder		
Skatteskulder	8 899 726,00	363 322,50
Personalskatt	13 442,00	13 436,00
Arbetsgivaravgifter	10 612,00	8 654,00
Inre reparationsfond	8 277,00	6 977,00
Betalningsavvikelser	971 318,00	970 522,00
	744,00	106,00
	<u>9 904 119,00</u>	<u>1 363 017,50</u>

Not 11 Interimsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor		
Förutbetalda avgifter och hyror	20 123,00	22 109,00
Upplupna kostnader för värme, el, vatten och renhållning	397 801,00	355 296,00
Övriga upplupna kostnader	360 989,01	299 017,36
	0,00	19 879,00
	<u>778 913,01</u>	<u>696 301,36</u>

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03 - 01




Gerd Sjölund




Hans-Erik Clarström

Underskrifter

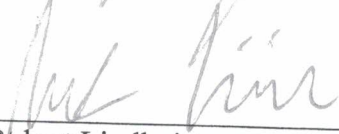
Katrineholm 2022-02-22



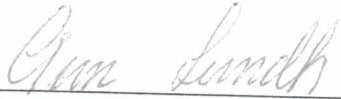
Robert Zweiniger



Urban Ehrlin



Robert Lindkvist



Gun Lundh

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2021

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Gullivan.

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 2021 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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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.

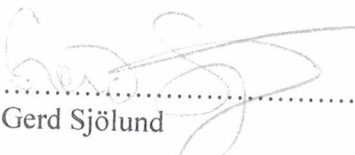
Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför

att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Katrineholm 2022-03-01


.....
Gerd Sjölund


.....
Hans-Erik Clarström