

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Gullivan  
Org nr: 716406-2148



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Gullvivan får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 699 689 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-12-06. Nuvarande stadgar registrerades 2017-06-09. Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst beroende på lägre driftskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på mindre utfört underhåll. Räntekostnaderna har sjunkit något år tack vare att föreningen bundit lånen med låg ränta. Föreningen har gjort en investering på en laddstolpe med två uttag.

I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar, d.v.s. resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive avsättningen till underhållsfonden. Det är detta resultat styrelsen använder i sitt budgetarbete och som är underlag för beslut om eventuella avgiftsjusteringar. Årets resultat efter fondförändringar är minus 727 tkr vilket är 170 tkr bättre än föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 126% till 27%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 126% till 217%.

I resultatet ingår avskrivningar med 228 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 056 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Munka Ljungby 24:28 i Ängelholms kommun med därpå uppförda byggnader med 32 lägenheter och 1 skyddsrum/gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adress är Växthusvägen i Munka Ljungby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	2
5 rum och kök	10
6 rum och kök	20



Total tomtarea	11 778 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 494 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	25 278 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 278 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Bjäre Kraft Bredband	TV via fiber
Riddargården	Fuktkontroll

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 299 tkr och planerat underhåll för 189 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdateras årligen av styrelsen. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 52 314 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 744 tkr (388 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 744 tkr (388 kr/m<sup>2</sup>).

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2014	Målning skyddsrum, garage, soprum
Utvändigt arbete på husen	2015-2016	Fasadarbete, fönsterbyte, plåtbyte balkonger
Installationer	2017	Rensning frånluftskanaler och 5 fläktar
Förråd	2018	Plåtning, målning och omläggning förrådskak
Parkeringsytor	2018	Nyanläggning
Förråd	2019	Plåtning, målning och omläggning förrådskak
Fasader	2020	Målning fasader
Installationer	2021	Underhållsspolning, byte 3 st elpannor
Markytor	2021	Släntarbete, trädlytt, ny betongstödkant
Huskropp utvändigt	2022	Takbyte delvis, fasadmålning med delvis panelbyten m.m.
Markytor	2022	Asfalteringsarbeten, ombyggnad lilla lekplatsen, nytt staket, stenläggning m.m.

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (mindre diverse elarbeten)	55 335 kr
Huskropp utvändigt (en altandörr, slutfaktura målning)	94 377 kr
Markytor (grävning/montering av lyktor)	39 725 kr



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Caroline Berg	Ordförande	2025
Edyta Sennerlund	Sekreterar	2025
Alexander Jansson	Vice ordförande	2024
Louise Nilsson	Kassör	2024
Christos Iordanidis	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Daniel Sanell	Suppleant	2024
Merit Nilsson	Suppleant	2024
Tom Henriksen	Suppleant	2024
Ulf Andersson	Suppleant	2024

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2024
Markus Ahlberg	Auktoriserad revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Christian Nilsson	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Daniel Nilsson	2024
Nils-Ola Karlsson	2024

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 589 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

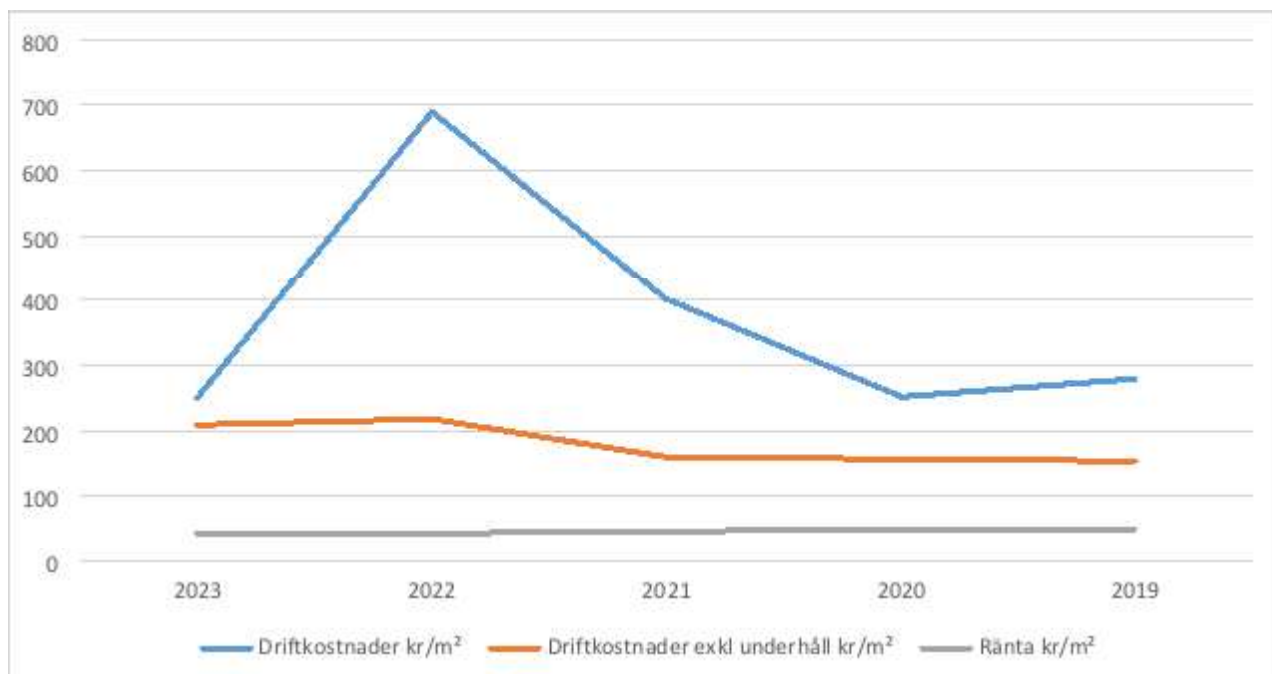
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 587 750	2 474 418	2 364 579	2 241 912	2 187 320
Resultat efter finansiella poster	827 901	-1 286 189	-45 209	568 774	300 550
Balansomslutning	17 013 334	16 593 672	18 516 476	18 581 053	18 357 527
Årets kassaflöde	529 625	-1 702 059	156 720	454 505	146 841
Soliditet %	19	14	20	20	17
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	27	126	256	33	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	217	126	256	359	301
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	96	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	587	563	538	511	496
Driftkostnader kr/kvm	249	689	400	252	279
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	207	218	160	157	154
Energikostnad kr/kvm	37	47	46	37	36
Underhållsfond kr/kvm	428	82	169	186	81
Reservering till underhållsfond kr/kvm	388	385	223	200	156
Sparande kr/kvm	277	236	281	272	243
Ränta kr/kvm	42	43	45	48	48
Skuldsättning kr/kvm	3 002	3 082	3 162	3 242	3 322
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 002	3 082	3 162	3 242	3 322
Räntekänslighet %	5,1	5,5	5,9	6,3	6,7



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	300 996	368 758	2 963 952	-1 286 189
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 286 189	1 286 189
Reservering underhållsfond		1 744 553	-1 744 553	
Ianspråktagande av underhållsfond		-189 437	189 437	
Årets resultat				827 901
<b>Vid årets slut</b>	<b>300 996</b>	<b>1 923 874</b>	<b>122 647</b>	<b>827 901</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	1 677 763
Årets resultat	827 901
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 744 553
Årets ianspråktagande av underhållsfond	189 437
<b>Summa</b>	<b>950 549</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 950 549

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 587 750	2 474 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 642	56 559
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 641 392</b>	<b>2 530 977</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 118 603	-3 097 456
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 520	-142 940
Personalkostnader	Not 6	-150 083	-148 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-228 287	-227 766
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 625 493</b>	<b>-3 616 583</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 015 899</b>	<b>-1 085 606</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 221	7 246
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-202 218	-207 829
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-187 997</b>	<b>-200 583</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>827 901</b>	<b>-1 286 189</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>827 901</b>	<b>-1 286 189</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	15 394 395	15 622 161
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	61 979	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 456 374</b>	<b>15 622 161</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	20 000	20 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 476 374</b>	<b>15 642 161</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	6 102	0
Övriga fordringar	Not 14	2 307	27 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	172 938	97 559
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>181 347</b>	<b>125 524</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 355 613	825 987
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 355 613</b>	<b>825 987</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 536 960</b>	<b>951 511</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>17 013 334</b>	<b>16 593 672</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	300 996	300 996	
Fond för yttre underhåll	1 923 874	368 758	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 224 870</b>	<b>669 754</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	122 647	2 963 952	
Årets resultat	827 901	-1 286 189	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>950 549</b>	<b>1 677 763</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 175 418</b>	<b>2 347 517</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 130 000	13 490 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 130 000</b>	<b>13 490 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 360 000	360 000
Leverantörsskulder	Not 18	78 854	50 715
Skatteskulder	Not 19	0	54 201
Övriga skulder	Not 20	701	3 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	268 360	287 457
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 707 915</b>	<b>756 155</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>17 013 334</b>	<b>16 593 672</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	827 901	-1 286 189
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	228 287	227 766
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 056 188</b>	<b>-1 058 423</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-55 823	-7 021
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-48 240	-276 615
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>952 125</b>	<b>-1 342 059</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	-62 500	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-62 500</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-360 000	-360 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-360 000</b>	<b>-360 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>529 625</b>	<b>-1 702 059</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>825 987</b>	<b>2 528 046</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 355 612</b>	<b>825 987</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b> För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Fiberanslutning	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 645 568	2 519 520
Rabatter	-7 750	-13 500
Vattenavgifter	-50 068	-31 602
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 587 750</b>	<b>2 474 418</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TV-avgifter via fiber	42 240	42 240
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	11 343	12 561
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	60	1 757
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>53 642</b>	<b>56 559</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-189 437	-2 119 203
Reparationer	-298 909	-290 835
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-189 585	-189 585
Försäkringspremier	-70 784	-63 298
TV-avgifter via fiber	-42 240	-42 240
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 709	0
Serviceavtal (fuktkontroll)	-16 250	-16 250
Snö- och halkbekämpning	-7 737	-9 816
Förbrukningsinventarier (dator, gräsklippare, trädgårdsredskap mm)	-42 313	-19 482
Fordons- och maskinkostnader (släp)	-1 288	-75
Vatten	-122 022	-162 766
Fastighetsel	-42 216	-48 311
Sophantering och återvinning	-74 564	-81 705
Förvaltningsarvode drift (yttre skötsel, underhållsplanering)	-10 550	-53 890
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 118 603</b>	<b>-3 097 456</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-91 753	-88 595
IT-kostnader	-2 504	-3 995
Arvode, yrkesrevisorer	-7 000	-6 000
Övriga förvaltningskostnader	-5 670	-9 858
Kreditupplysningar	-722	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 343	-12 561
Representation	-3 512	-1 400
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, papper m.m.)	-3 775	-8 781
Konsultarvoden	0	-7 925
Bankkostnader	-2 241	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-1 500
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-128 520</b>	<b>-142 940</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-46 446	-39 032
Styrelsearvoden	-51 500	-51 502
Sammanträdesarvoden	-19 776	-25 956
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (valberedning)	-1 442	-2 163
Övriga kostnadsersättningar	-650	-583
Sociala kostnader	-30 269	-29 185
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-150 083</b>	<b>-148 421</b>



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-192 130	-192 130
Avskrivning Markanläggningar	-8 386	-8 386
Avskrivning Markinventarier	-5 250	-5 250
Avskrivning Anslutningsavgifter	-22 000	-22 000
Avskrivning Installationer	-521	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-228 287</b>	<b>-227 766</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	257	1 848
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 894	5 343
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	57	26
Övriga ränteintäkter	13	30
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>14 221</b>	<b>7 246</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-188 508	-193 799
Övriga räntekostnader	-130	0
Övriga finansiella kostnader	-13 580	-14 030
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-202 218</b>	<b>-207 829</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	19 212 966	19 212 966
Mark	761 470	761 470
Anslutningsavgifter	440 000	440 000
Markanläggning	167 725	167 725
Markinventarier	52 500	52 500
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>20 634 661</b>	<b>20 634 661</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 721 871	-4 529 741
Anslutningsavgifter	-220 000	-198 000
Markanläggningar	-42 629	-34 243
Markinventarier	-28 000	-22 750
	<b>-5 012 500</b>	<b>-4 784 734</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-192 130	-192 130
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-22 000	-22 000
Årets avskrivning markanläggningar	-8 386	-8 386
Årets avskrivning markinventarier	-5 250	-5 250
	<b>-227 766</b>	<b>-227 766</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 240 266</b>	<b>-5 012 500</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>15 394 395</b>	<b>15 622 161</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	14 298 965	14 491 095
Mark	761 470	761 470
Anslutningsavgifter	198 000	220 000
Markanläggningar	116 710	125 096
Markinventarier	19 250	24 500
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	25 278 000	25 278 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>25 278 000</b>	<b>25 278 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>20 478 000</i>	<i>20 478 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 800 000</i>	<i>4 800 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	62 500	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>62 500</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-521	0
	<b>-521</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-521</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>61 979</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	61 979	0

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	20 000	20 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<i>Swedbank Robur International SICAv Global High Dividend Marknadsvärde 125 808 kr</i>		

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 102	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>6 102</b>	<b>0</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	1 568	0
Skattekonto	739	27 965
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 307</b>	<b>27 965</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	84 757	70 784
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 868	25 567
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 313	1 208
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>172 938</b>	<b>97 559</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	543 253	529 359
Transaktionskonto	802 360	286 628
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 355 613</b>	<b>825 987</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	13 490 000	13 850 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-360 000	-360 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 000 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 130 000</b>	<b>13 490 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,50%	2024-08-23	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,15%	2026-06-17	4 975 000,00	0,00	0,00	4 975 000,00
SWEDBANK	1,83%	2026-09-25	2 175 000,00	0,00	180 000,00	1 995 000,00
SWEDBANK	1,11%	2027-09-24	1 700 000,00	0,00	180 000,00	1 520 000,00
<b>Summa</b>			<b>13 850 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>360 000,00</b>	<b>13 490 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks) lån om 5 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	78 854	50 715
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>78 854</b>	<b>50 715</b>



**Not 19 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	0	54 201
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>54 201</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	701	3 782
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>701</b>	<b>3 782</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	2 234	1 904
Upplupna räntekostnader	13 900	14 494
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 806	53 583
Upplupna elkostnader	4 962	5 817
Upplupna kostnader för renhållning	1 526	1 415
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	208 932	210 244
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>268 360</b>	<b>287 457</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 178 000	20 178 000

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Munka Ljungby den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Caroline Berg

Edyta Sennerlund

Louise Nilsson

Alexander Jansson

Christos Iordanidis

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson  
Auktoriserad revisor  
Exset Revision AB

Markus Ahlberg  
Auktoriserad revisor  
Exset Revision AB





# Verifikat

Transaktion 09222115557512396544

## Dokument

**Årsredovisning 2023 Brf Gullivan**  
Huvuddokument  
26 sidor  
Startades 2024-03-07 17:53:16 CET (+0100) av Ingrid  
Gustavsson (IG)  
Färdigställt 2024-03-14 19:42:07 CET (+0100)

## Initierare

**Ingrid Gustavsson (IG)**  
Riksbyggen  
ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

## Signerare

**Caroline Berg (CB)**  
Caroline.berg@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna Maria Caroline Berg"  
Signerade 2024-03-11 14:05:29 CET (+0100)

**Louise Nilsson (LN)**  
louise.a.hansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LOUISE NILSSON"  
Signerade 2024-03-11 14:30:56 CET (+0100)

**Edyta Sennerlund (ES)**  
sennerlund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EDYTA MAGDALENA SENNERLUND"  
Signerade 2024-03-11 12:41:47 CET (+0100)

**Alexander Jansson (AJ)**  
lundshuset@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ALEXANDER JANSSON"  
Signerade 2024-03-13 17:08:40 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512396544

Christos Iordanidis (CI)  
*christos.iordanidis@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTOS IORDANIDIS"  
Signerade 2024-03-08 00:55:05 CET (+0100)

Kenneth Nilsson (KN)  
*kenneth.nilsson@exset.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KENNETH NILSSON"  
Signerade 2024-03-13 18:56:03 CET (+0100)

Markus Ahlberg (MA)  
*markus.ahlberg@exset.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARKUS AHLBERG"  
Signerade 2024-03-14 19:42:07 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gullivivan  
Org.nr. 716406-2148

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gullivivan för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gullvivan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorers ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson  
Auktoriserad revisor

Markus Ahlberg  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Kenneth Nilsson  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-03-14 17:12:49 GMT+01:00  
Transaktions-ID: c41f247518c74e1e8948b0ff8ef58502

## Underskrift 2

Namn: Markus Ahlberg  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-03-14 19:40:45 GMT+01:00  
Transaktions-ID: ecd1aa9df8be4aca8188ae6ffe697b28

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.



Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



# Bostadsrättsföreningen Gullvivan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gullvivan i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

