
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen Gullivan
Org nr: 716406-2148



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gullvivan får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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 lägre än föregående år, beroende på högre driftskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på mer utfört underhåll men även högre fastighetsavgift p.g.a. höjt taxeringsvärde och ökade vattenkostnader. Räntekostnaderna har minskat något.

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 34 tkr vilket är 62 tkr lägre än föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 33% till 256%.

Föreningen har inga lån som ska villkorsändras kommande verksamhetsår. Dessa skulle ha klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18) men det är inte aktuellt detta år.

I resultatet ingår avskrivningar med 228 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 183 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 ²
Total bostadsarea	4 494 m ²
Årets taxeringsvärde	25 278 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 362 000 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 64 tkr och planerat underhåll för 1 079 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 som årligen uppdateras av styrelsen, visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 992 tkr per år, vilket motsvarar en kostnad på 221 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts enligt beräkning från underhållsplanen med 1 000 tkr (223 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning	2008-2011	Alla hus
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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (underhållsspolning, byte elpannor)	153 016 kr
Husropp utvändigt (målning fasader, panelbyte)	803 125 kr
Markytor (släntarbete, trädflytt, ny betongstödkant)	123 006 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Broing	Ordförande	2022
Daniel Sanell	Sekreterare	2023
Alexander Jansson	Vice ordförande	2023
Christos Jordanidis	Ledamot/kassör	2022
Lisa Dahl	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Louise Nilsson	Suppleant	2022
Peter Lejjon	Suppleant	2022
Robert Hansson	Suppleant	2022
Tom Henriksen	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB Anders Callert	Auktoriserad revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christian Nilsson	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Janet Berg	2022
Jenny Jansson	2022
Therése Jakobsson	2022

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 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2022-01-01.

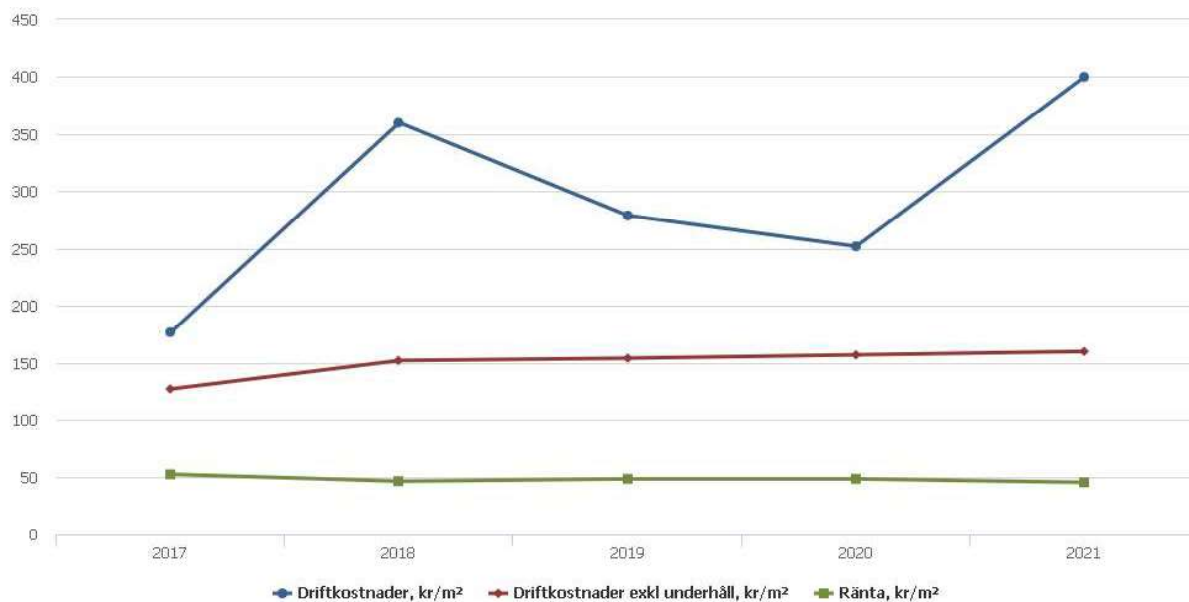
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 534 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 365	2 242	2 187	2 130	2 099
Resultat efter finansiella poster	-45	569	301	-68	667
Årets resultat	-45	569	301	-68	667
Resultat exklusive avskrivningar	183	797	528	160	884
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-817	-103	-172	-490	384
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	223	200	156	145	111
Balansomslutning	18 516	18 581	18 358	18 440	18 953
Soliditet %	20	20	17	15	15
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	-	33	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	256	359	301	269	277
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	534	509	494	482	475
Driftkostnader, kr/m ²	400	252	279	360	177
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	160	157	154	152	127
Ränta, kr/m ²	45	48	48	46	52
Underhållsfond, kr/m ²	169	186	81	50	115
Lån, kr/m ²	3 162	3 242	3 322	3 402	3 482
Skuldkvot %	5,88	6,09	6,61	6,86	7,27



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	300 996	837 108	1 972 037	568 774
Disposition enl. årsstämmobeslut			568 774	-568 774
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 079 147	1 079 147	
Årets resultat				-45 209
Vid årets slut	300 996	757 961	2 619 958	-45 209

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 540 810
Årets resultat	-45 209
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 079 147
Summa	2 574 749

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 574 749
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 364 579	2 241 912
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 720	148 813
Summa rörelseintäkter		2 418 299	2 390 725
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 797 061	-1 131 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 460	-118 024
Personalkostnader	Not 6	-108 645	-131 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-227 766	-227 766
Summa rörelsekostnader		-2 252 933	-1 608 445
Rörelseresultat		165 366	782 280
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 960	4 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-214 535	-217 551
Summa finansiella poster		-210 575	-213 507
Resultat efter finansiella poster		-45 209	568 774
Årets resultat		-45 209	568 774

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	15 849 927	16 077 693
Summa materiella anläggningstillgångar		15 849 927	16 077 693
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		15 869 927	16 097 693
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	27 935	29 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	90 568	82 962
Summa kortfristiga fordringar		118 503	112 035
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 528 046	2 371 326
Summa kassa och bank		2 528 046	2 371 326
Summa omsättningstillgångar		2 646 549	2 483 361
Summa tillgångar		18 516 476	18 581 053

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		300 996	300 996
Fond för yttre underhåll		757 961	837 108
Summa bundet eget kapital		1 058 957	1 138 104
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 619 957	1 972 037
Årets resultat		-45 209	568 774
Summa fritt eget kapital		2 574 749	2 540 810
Summa eget kapital		3 633 706	3 678 914
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 850 000	7 355 000
Summa långfristiga skulder		13 850 000	7 355 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	360 000	7 215 000
Leverantörsskulder	Not 16	370 657	39 993
Skatteskulder	Not 17	50 732	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	251 381	292 146
Summa kortfristiga skulder		1 032 770	7 547 139
Summa eget kapital och skulder		18 516 476	18 581 053

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. Räkna 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 399 568	2 285 328
Rabatter	-9 500	-10 500
Vattenavgifter	-25 489	-32 916
Summa nettoomsättning	2 364 579	2 241 912

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
TV-avgifter via fiber	42 240	42 240
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	11 424	1 419
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-4
Övriga rörelseintäkter	60	480
Försäkringsersättningar	0	103 958
Summa övriga rörelseintäkter	53 720	148 813

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-1 079 147	-427 564
Reparationer	-63 503	-206 419
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-189 585	-137 715
Försäkringspremier	-60 904	-53 250
TV-avgifter via fiber	-42 240	-42 240
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 372	0
Serviceavtal (fuktkontroll)	-16 875	-14 625
Obligatoriska besiktningar (lekplats)	-6 186	-1 500
Snö- och halkbekämpning	-13 917	0
Förbrukningsinventarier	-14 673	-15 765
Fordons- och maskinkostnader (släp)	-494	-1 209
Vatten	-164 659	-131 640
Fastighetsel	-39 882	-35 169
Sophantering och återvinning	-81 172	-64 514
Förvaltningsarvode drift	-7 452	0
Summa driftskostnader	-1 797 061	-1 131 610

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-86 578	-101 088
Hyra inventarier & verktyg	0	-548
IT-kostnader	0	-1 391
Arvode, yrkesrevisor	-6 000	-5 875
Övriga förvaltningskostnader	-4 889	-1 753
Kreditupplysningar	0	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 424	-1 419
Representation	-1 582	-300
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar och stadgar m.m.)	-7 438	-2 750
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-119 460	-118 024

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-8 288	-19 824
Styrelsearvoden	-51 502	-50 100
Sammanträdesarvoden	-26 883	-30 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (valberedning)	-2 163	-1 400
Övriga kostnadsersättningar	0	-525
Sociala kostnader	-19 809	-28 296
Summa personalkostnader	-108 645	-131 045

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-192 130	-192 130
Avskrivning Markanläggningar	-8 386	-8 386
Avskrivning Markinventarier	-5 250	-5 250
Avskrivning Anslutningsavgifter	-22 000	-22 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-227 766	-227 766

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 960	3 948
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	96
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 960	4 044

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-203 675	-213 931
Övriga finansiella kostnader	-10 860	-3 620
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-214 535	-217 551

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 634 661	20 634 661
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 337 611	-4 145 481
Anslutningsavgifter	-176 000	-154 000
Markanläggningar	-25 857	-17 471
Markinventarier	-17 500	-12 250
	-4 556 968	-4 329 202
Årets avskrivningar		
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
	-227 766	-227 766
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 784 734	-4 556 968
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 849 927	16 077 693
Varav		
Byggnader	14 683 225	14 875 355
Mark	761 470	761 470
Anslutningsavgifter	242 000	264 000
Markanläggningar	133 482	141 868
Markinventarier	29 750	35 000
Taxeringsvärden		
Småhus	25 278 000	18 362 000
Totalt taxeringsvärde	25 278 000	18 362 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 478 000</i>	<i>14 906 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 800 000</i>	<i>3 456 000</i>

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	20 000	20 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	20 000	20 000

Swedbank Robur International SICAV Global High Dividend Marknadsvärde 109 977 kr

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	0	1 131
Skattekonto	27 935	27 942
Summa övriga fordringar	27 935	29 073

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 298	60 904
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 604	21 585
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 666	473
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 568	82 962

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	1 324 016	1 320 056
Transaktionskonto	1 194 029	1 041 269
Summa kassa och bank	2 528 046	2 371 326

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	14 210 000	14 570 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-360 000	-180 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-7 035 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 850 000	7 355 000

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	2 535 000,00	0,00	180 000,00	2 355 000,00
SWEDBANK	1,11%	2027-09-24	2 060 000,00	0,00	180 000,00	1 880 000,00
Summa			14 570 000,00	0,00	360 000,00	14 210 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 360 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 440 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 410 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	370 657	39 993
Summa leverantörsskulder	370 657	39 993

Not 17 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	50 732	0
Summa skatteskulder	50 732	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	0	6 804
Upplupna sociala avgifter	0	1 478
Upplupna räntekostnader	15 086	19 641
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	40 877	78 033
Upplupna elkostnader	4 857	4 315
Upplupna kostnader för renhållning	1 526	1 213
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 673	4 022
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	186 362	176 640
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251 381	292 146

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	20 178 000	20 178 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Munka Ljungby 2022-03-07



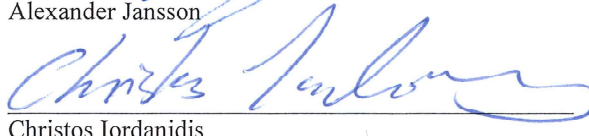
Per Broing



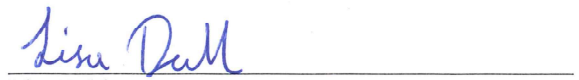
Alexander Jansson



Daniel Sanell



Christos Iordanidis



Lisa Dahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-15

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gullvivan org. nr. 716406-2148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gullvivan för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gullvivan för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 15 mars 2022


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

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 22 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 planenliga 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, fastighetsservice 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

