

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

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 upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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, främst beroende på högre driftskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på mer utfört underhåll men även högre reparationskostnader. Räntekostnaderna har sjunkit något jämfört med föregående år tack vare att föreningen bundit lånen med låg ränta.

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 -897 tkr vilket är 863 tkr lägre 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 256% till 126%.

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 -1 058 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 291 tkr och planerat underhåll för 2 119 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** 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 1 730 tkr (385 kr/m<sup>2</sup>). 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.

**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, trädflytt, ny betongstödkant

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (nya fastighetsboxar)	30 000 kr
Installationer (vägguttag till pollare, rensning frånluftskanaler och takfläktar)	55 744 kr
Huskropp utvändigt (takbyte, fasadmålning, vissa panelbyten, 2 fönsterbyte, 1 dörr)	1 649 430 kr
Markytor (asfalteringsarbeten, ombyggnad lilla lekplatsen, nytt staket, stenläggning mm)	384 030 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>
Per Broing	Ordförande	2024
Daniel Sanell	Sekreterare	2023
Alexander Jansson	Vice ordförande	2023
Louise Nilsson	Ledamot/Kassör	2024
Lisa Dahl	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Therése Jakobsson	Suppleant	2023
Tom Henriksen	Suppleant	2023
Tommy Berg	Suppleant	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB Anders Callert	Auktoriserad revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Christian Nilsson	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Daniel Nilsson	2023
Nils-Ola Karlsson	2023

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 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

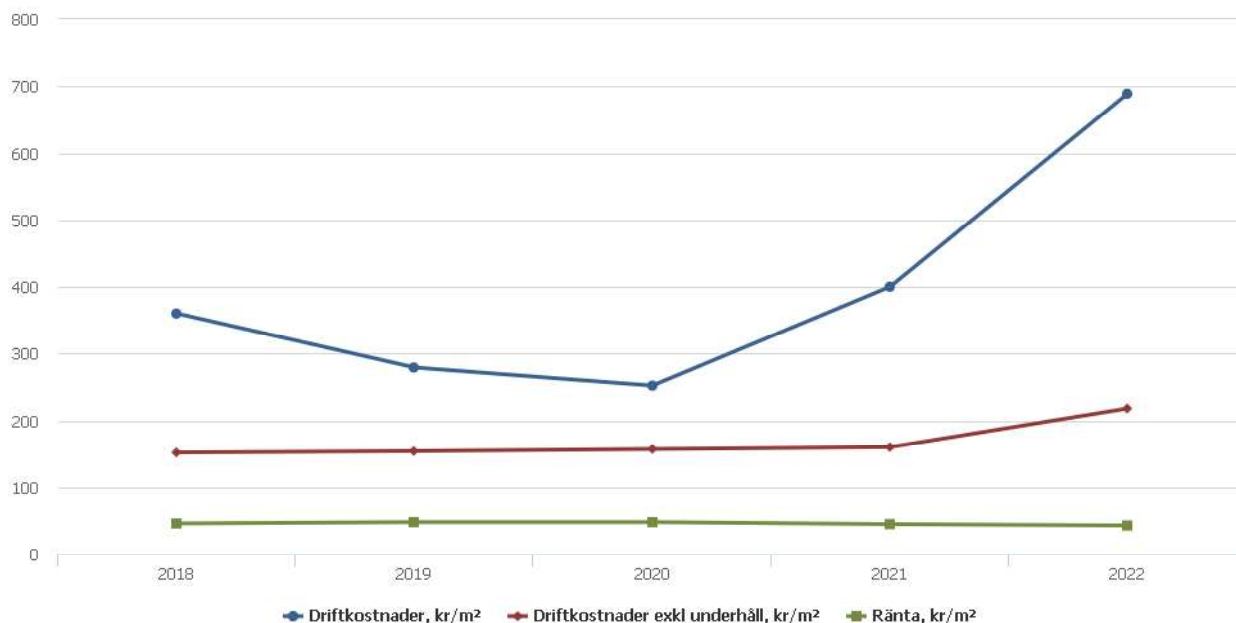
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 561 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 474	2 365	2 242	2 187	2 130
Resultat efter finansiella poster	-1 286	-45	569	301	-68
Årets resultat	-1 286	-45	569	301	-68
Resultat exklusive avskrivningar	-1 058	183	797	528	160
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 788	-817	-103	-172	-490
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	385	223	200	156	145
Balansomslutning	16 594	18 516	18 581	18 358	18 440
Soliditet %	14	20	20	17	15
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	126	256	33	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	126	256	359	301	269
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	561	534	509	494	482
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	689	400	252	279	360
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	218	160	157	154	152
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	43	45	48	48	46
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	82	169	186	81	50
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 082	3 162	3 242	3 322	3 402
Skuldkvot %	5,47	5,88	6,09	6,61	6,86



**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	757 961	2 619 957	-45 209
Disposition enl. årsstämmobeslut			-45 209	45 209
Reservering underhållsfond		1 730 000	-1 730 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 119 203	2 119 203	
Årets resultat				-1 286 189
<b>Vid årets slut</b>	<b>300 996</b>	<b>368 758</b>	<b>2 963 951</b>	<b>-1 286 189</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 574 749
Årets resultat	-1 286 189
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 730 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 119 203
<b>Summa</b>	<b>1 677 763</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 1 677 763

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 474 418	2 364 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 559	53 720
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 530 977</b>	<b>2 418 299</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 097 456	-1 797 061
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 940	-119 460
Personalkostnader	Not 6	-148 421	-108 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-227 766	-227 766
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 616 583</b>	<b>-2 252 933</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 085 606</b>	<b>165 366</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 246	3 960
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-207 829	-214 535
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-200 583</b>	<b>-210 575</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 286 189</b>	<b>-45 209</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 286 189</b>	<b>-45 209</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	15 622 161	15 849 927
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 622 161</b>	<b>15 849 927</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	20 000	20 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 642 161</b>	<b>15 869 927</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	27 965	27 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	97 559	90 568
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>125 524</b>	<b>118 503</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	825 987	2 528 046
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>825 987</b>	<b>2 528 046</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>951 511</b>	<b>2 646 549</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 593 672</b>	<b>18 516 476</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	300 996	300 996	
Fond för yttre underhåll	368 758	757 961	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>669 754</b>	<b>1 058 957</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 963 952	2 619 957	
Årets resultat	-1 286 189	-45 209	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 677 763</b>	<b>2 574 749</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 347 517</b>	<b>3 633 706</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 490 000	13 850 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 490 000</b>	<b>13 850 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	360 000	360 000
Leverantörsskulder	Not 16	50 715	370 657
Skatteskulder	Not 17	54 201	50 732
Övriga skulder	Not 18	3 782	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	287 457	251 381
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>756 155</b>	<b>1 032 770</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 593 672</b>	<b>18 516 476</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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 519 520	2 399 568
Rabatter	-13 500	-9 500
Vattenavgifter	-31 602	-25 489
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 474 418</b>	<b>2 364 579</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
TV-avgifter via fiber	42 240	42 240
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	12 561	11 424
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-4
Övriga rörelseintäkter	1 757	60
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>56 559</b>	<b>53 720</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-2 119 203	-1 079 147
Reparationer	-290 835	-63 503
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-189 585	-189 585
Försäkringspremier	-63 298	-60 904
TV-avgifter via fiber	-42 240	-42 240
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-16 372
Serviceavtal (fuktkontroll)	-16 250	-16 875
Obligatoriska besiktningar (lekplats)	0	-6 186
Snö- och halkbekämpning	-9 816	-13 917
Förbrukningsinventarier (ex. blommor, trimmertråd, bensin, gräsfrö m.m.)	-19 482	-14 673
Fordons- och maskinkostnader (släp)	-75	-494
Vatten	-162 766	-164 659
Fastighetsel	-48 311	-39 882
Sophantering och återvinning	-81 705	-81 172
Förvaltningsarvode drift (yttre skötsel, beskärning, underhållsplanering)	-53 890	-7 452
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 097 456</b>	<b>-1 797 061</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-88 595	-86 578
IT-kostnader	-3 995	0
Arvode, yrkesrevisorer	-6 000	-6 000
Övriga förvaltningskostnader	-9 858	-4 889
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 561	-11 424
Representation	-1 400	-1 582
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, bopärmar, toner m.m.)	-8 781	-7 438
Konsultarvoden	-7 925	0
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader (hyra stora leklandet)	-1 500	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-142 940</b>	<b>-119 460</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-39 032	-8 288
Styrelsearvoden	-51 502	-51 502
Sammanträdesarvoden	-25 956	-26 883
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (valberedning)	-2 163	-2 163
Övriga kostnadsersättningar (bilersättningar)	-583	0
Sociala kostnader	-29 185	-19 809
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-148 421</b>	<b>-108 645</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-227 766</b>	<b>-227 766</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	1 848	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 343	3 960
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	0
Övriga ränteintäkter	30	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 246</b>	<b>3 960</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-193 799	-203 675
Övriga finansiella kostnader	-14 030	-10 860
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-207 829</b>	<b>-214 535</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<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	-4 529 741	-4 337 611
Anslutningsavgifter	-198 000	-176 000
Markanläggningar	-34 243	-25 857
Markinventarier	-22 750	-17 500
	<b>-4 784 734</b>	<b>-4 556 968</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>-5 012 500</b>	<b>-4 784 734</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>15 622 161</b>	<b>15 849 927</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	14 491 095	14 683 225
Mark	761 470	761 470
Anslutningsavgifter	220 000	242 000
Markanläggningar	125 096	133 482
Markinventarier	24 500	29 750
<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 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
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>

*Swedbank Robur International SICA Global High Dividend Marknadsvärde 108 762 kr*

**Not 12 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	27 965	27 935
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>27 965</b>	<b>27 935</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 784	63 298
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 567	25 604
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 208	1 666
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>97 559</b>	<b>90 568</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	529 359	1 324 016
Transaktionskonto	286 628	1 194 029
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>825 987</b>	<b>2 528 046</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inteckningslån	13 850 000	14 210 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-360 000	-360 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 490 000</b>	<b>13 850 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
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	2 355 000,00	0,00	180 000,00	2 175 000,00
SWEDBANK	1,11%	2027-09-24	1 880 000,00	0,00	180 000,00	1 700 000,00
<b>Summa</b>			<b>14 210 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>360 000,00</b>	<b>13 850 000,00</b>

\*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 12 050 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Leverantörsskulder	50 715	370 657
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>50 715</b>	<b>370 657</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skatteskulder	54 201	50 732
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>54 201</b>	<b>50 732</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skuld sociala avgifter och skatter	3 782	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 782</b>	<b>0</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna löner	1 904	0
Upplupna räntekostnader	14 494	15 086
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	53 583	40 877
Upplupna elkostnader	5 817	4 857
Upplupna kostnader för renhållning	1 415	1 526
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 673
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	210 244	186 362
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>287 457</b>	<b>251 381</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	20 178 000	20 178 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**

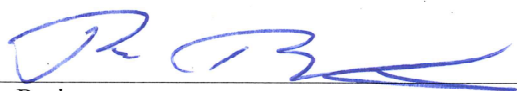
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

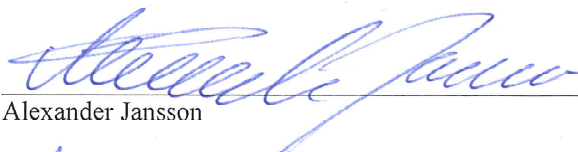
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

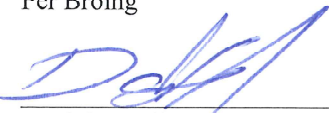
Munka Ljungby 2023-03-13



Per Broing



Alexander Jansson



Daniel Sanell



Louise Nilsson



Lisa Dahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03- 17

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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 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 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 2022 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 revisionssed 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 föreningar<sup>1</sup>, 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 17 mars 2023



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 innehåsa 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, fastighetservice 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 planerliga 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)

