

Årsredovisning för

# BRF Gullvivan

718500-0523

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Gullivan, 718500-0523 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är Katrineholm Gullivan 5. På fastigheten finns tre flerfamiljshus. Antalet bostadsrätter uppgår till 142. På grund av sammanslagningar är antalet bostadslägenheter 135. Föreningens säte är i Katrineholm.

##### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har enligt avtal handhafts av A-System AB i Katrineholm.

### Styrelsen

#### Ordförande

Robert Zweiniger

#### Ordinarie ledamöter

Robert Lindkvist  
Urban Ehrlin  
Monika Wirén  
Mikko Virkkunen

#### Suppleanter

Gun Lundh  
Martin Ivarsson

#### Revisorer

Hans-Erik Clarström  
Gerd Sjölund

#### Revisorssuppleant

Mathias Bardland

#### Valberedning

Göran Andersson  
Reid Sjögren

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

Styrelsen har beviljat sju lägenhetsöverlåtelser under året.  
Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.  
Tio medlemmar har valts in under året.

**Sammanträden**

Under året har styrelsen hållit 14 protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma som hölls 7 november samt en extra föreningsstämma 5 december.

**Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring AB.

**Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Katrineholm Gullvivan 5  
Adress: Malmgatan 2, 4 och 6  
Byggår: 1956  
Taxeringsvärde: 70 301 000 kr varav byggnadsvärde 51 501 000 kr  
Total boyta: 8 628 m<sup>2</sup>  
Lokalyta: 441 m<sup>2</sup>  
Fastighetens areal: 10 680 m<sup>2</sup>

**Lägenhetsfördelning:**

1 rum och kokvrå	4 st
1 rum och kök	30 st
2 rum och kök	55 st
3 rum och kök	43 st
4 rum och kök	9 st
6 rum och kök	1 st
Lokaler	3 st

**P-anläggning:**

Centralgarage 34 st bilupställningsplatser, 2 st uppställningsplatser för MC  
P-platser 30 st

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	6 814 973	5 979 734	5 486 737	4 982 645
Resultat efter finansiella poster	371 102	-1 438 163	324 129	-27 537
Resultat i % av nettoomsättningen	5,4	-24,1	5,9	-0,6
Soliditet, %	6,4	5,5	14,0	18,4
Balansomslutning	45 078 387	45 477 213	28 233 032	19 634 191
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bost.rätt *	781	662	601	543
Årsavgift andel av rörelseintäkter, % *	92%	95%	94%	94%
Lån per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	4 592	4 714	1 577	1 618
Lån per m <sup>2</sup>	4 368	4 485	1 501	1 539
Räntekänslighet *	5,9	7,1	2,6	3,0
Sparande per m <sup>2</sup>	164	64	119	80
Energikostnad per m <sup>2</sup>	274	290	273	245

\* Kostnad för el och bredband ingår i årsavgiften.

## Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	489 260	1 127 667	2 324 307	-1 438 164
Resultat disp enligt stämmobeslut			-1 438 164	1 438 164
Avsättning till fond för yttre underhåll		210 903	-210 903	
Årets resultat				371 102
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>489 260</b>	<b>1 338 570</b>	<b>675 240</b>	<b>371 102</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	675 240
årets resultat	371 102
<b>Totalt</b>	<b>1 046 342</b>
Styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond för yttre underhåll reserveras 0,3% av taxeringsvärdet	210 903
balanseras i ny räkning	835 439
<b>Summa</b>	<b>1 046 342</b>

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>			
Nettoomsättning	1	6 814 973	5 979 734
Övriga rörelseintäkter		520 050	18 100
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>		<b>7 335 023</b>	<b>5 997 834</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-4 591 994	-4 827 785
Personalkostnader	3	-170 690	-173 731
Avskrivningar	4, 5	-1 044 708	-1 988 697
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 807 392</b>	<b>-6 990 213</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 527 631</b>	<b>-992 379</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 983	2 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 168 512	-448 200
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 156 529</b>	<b>-445 784</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>371 102</b>	<b>-1 438 163</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>371 102</b>	<b>-1 438 163</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>371 102</b>	<b>-1 438 163</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insatskapital Bostadsrätterna		3 600	3 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>3 600</u>	<u>3 600</u>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	42 171 383	43 154 480
Inventarier	5	390 750	452 361
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>42 562 133</u>	<u>43 606 841</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>42 565 733</u>	<u>43 610 441</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		299 784	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	319 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		204 939	0
Summa kortfristiga fordringar		<u>504 723</u>	<u>319 322</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 007 931	1 547 450
Summa kassa och bank		<u>2 007 931</u>	<u>1 547 450</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 512 654</u>	<u>1 866 772</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>45 078 387</u>	<u>45 477 213</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		489 260	489 260
Fond fastighetsunderhåll		1 338 570	1 127 667
Summa bundet eget kapital		<u>1 827 830</u>	<u>1 616 927</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		675 240	2 324 306
Årets resultat		371 102	-1 438 163
Summa fritt eget kapital		<u>1 046 342</u>	<u>886 143</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 874 172</u>	<u>2 503 070</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	<u>39 060 832</u>	<u>40 119 192</u>
Summa långfristiga fordringar		39 060 832	40 119 192
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	555 860	555 860
Leverantörsskulder		453 152	0
Skatteskulder		17 879	0
Övriga skulder		1 197 712	1 366 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	918 780	932 271
Summa kortfristiga skulder		<u>3 143 383</u>	<u>2 854 951</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>45 078 387</u>	<u>45 477 213</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	1 527 631	-992 379
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	1 044 708	1 988 697
	<u>2 572 339</u>	<u>996 318</u>
Erhållen ränta	11 983	2 416
Erlagd ränta	-1 168 512	-448 200
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 415 810</b>	<b>550 534</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-185 401	-61 517
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	288 432	-8 383 941
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 518 841</b>	<b>-7 894 924</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-19 387 917
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-19 387 917</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 058 360	27 066 285
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 058 360</b>	<b>27 066 285</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>460 481</b>	<b>-216 556</b>
Likvida medel vid årets början	1 547 450	1 764 006
Likvida medel vid årets slut	<b>2 007 931</b>	<b>1 547 450</b>

BCW



## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

### Redovisningsprinciper

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar	
- Byggnader	100
- Inglasade balkonger	70
- Byggnadskomponenter	30-60
- Markanläggningar	40
- Sopbehållare	20
- Övriga inventarier	5-10

## Not 1 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medlemsavgifter	5 996 760	4 871 537
Intäkter Lokaler/Garage/Parkeringsplatser	281 545	268 162
Intäkter Hushållsel	372 464	469 163
Intäkter Bredband	370 980	370 931
Intäkter Andrahandsuthyrningsavgifter	4 125	0
Avsättning fond lägenhetsunderhåll	-210 899	0
Tvättavgifter	0	-59
Öresutjämning	-2	0
<b>Summa</b>	<b>6 814 973</b>	<b>5 979 734</b>

## Not 2 Driftskostnader

### Driftskostnader \*

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsel	453 678	672 461
Värme	1 361 904	1 298 370
Vatten och avlopp	547 067	529 604
Städning/Trädgårdsskötsel	455 697	513 562
Sophämtning	135 552	115 951
Snöröjning	68 926	0
Reparation och underhåll av fastighet	586 736	644 798
Serviceavtal	38 216	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	214 410	214 410
Fastighetsförsäkringspremier	156 070	138 246
Förbrukningsinventarier	12 990	0
Förbrukningsmaterial	24 928	0
Datakommunikation	7 341	4 485
Redovisningstjänster	100 000	69 564
Bankkostnader	4 716	4 966
Kabel-TV/Bredband	370 823	371 126
Kontroll-, provnings- och stämpelavgifter	3 449	0
Föreningsavgifter	8 910	15 797
Övriga externa kostnader	39 207	23 270
Lämnade bidrag och gåvor	1 374	276
Avsättning inre fond	0	210 899
<b>Summa</b>	<b>4 591 994</b>	<b>4 827 785</b>

\* Byte av kontoplan innebär att siffrorna på vissa kontoslag inte är helt jämförbara mellan åren.

## Not 3 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	131 988	133 236
Ersättning till revisor	14 368	16 982
Sociala kostnader	24 334	23 513
<b>Summa</b>	<b>170 690</b>	<b>173 731</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	55 735 121	29 831 385
-Årets utrangeringar	0	-2 135 597
-Årets nyanskaffningar	0	28 039 333
	<u>55 735 121</u>	<u>55 735 121</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 580 641	-12 793 704
-Årets utrangeringar	0	939 663
-Årets avskrivning enligt plan	-983 097	-726 600
	<u>-13 563 738</u>	<u>-12 580 641</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>42 171 383</b>	<b>43 154 480</b>
Bokfört värde byggnader	40 712 330	41 658 342
Bokfört värde mark	1 218 000	1 218 000
Bokfört värde markanläggningar	241 053	278 138
	<u>42 171 383</u>	<u>43 154 480</u>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	900 259	900 259
-Årets nyanskaffningar	0	0
	<u>900 259</u>	<u>900 259</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-447 898	-381 735
-Årets avskrivning enligt plan	-61 611	-66 163
	<u>-509 509</u>	<u>-447 898</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>390 750</b>	<b>452 361</b>

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
SEB	2023-05-28	4,12%	0	502 500
SEB	2023-06-28	1,25%	0	3 220 615
SEB	2023-06-68	4,27%	0	3 368 778
SEB	2023-07-28	3,95%	0	4 512 924
SEB	2023-10-28	3,42%	0	1 749 950
SEB	2023-11-28	3,42%	0	2 989 285
SEB	2024-02-28	3,16%	0	3 943 520
SEB 46568834	2025-02-28	1,58%	8 101 960	8 221 980
SEB 47546303	2025-03-28	4,53%	8 583 415	0
SEB 33663579	2025-08-28	4,67%	3 208 778	0
SEB 47896177	2025-08-28	4,67%	7 733 539	0
SEB 46472047	2027-01-28	1,64%	11 989 000	12 165 500
			<b>39 616 692</b>	<b>40 675 052</b>
Varav kortfristig del 1 år			-555 860	-555 860
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästa år			0	-16 244 712
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>39 060 832</b>	<b>23 874 480</b>
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-39 060 832	-23 874 480

## Ställda säkerheter

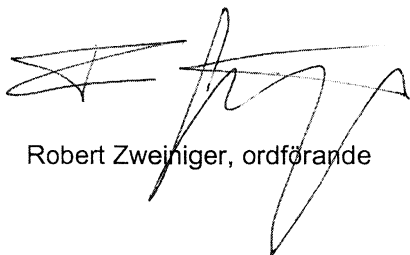
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 293 500	41 293 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>41 293 500</b>	<b>41 293 500</b>

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

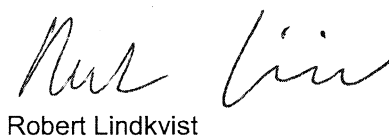
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	6 848	45 982
Förutbetalda intäkter	560 531	507 884
Övriga upplupna kostnader	351 401	378 405
	<b>918 780</b>	<b>932 271</b>

## Underskrifter

Katrineholm 2024-06-10



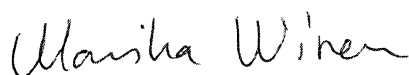
Robert Zweiniger, ordförande



Robert Lindkvist



Urban Ehrlin



Monika Wirén

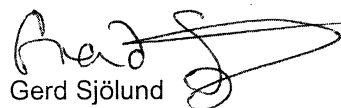


Mikko Virkkunen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-17



Hans-Erik Clarström  
Revisor



Gerd Sjölund  
Revisor

# Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2023

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Gullvivan.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

## Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför

**att** föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Gullvivan för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

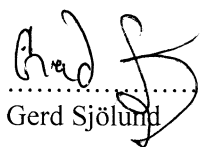
### **Uttalanden**

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

Vi tillstyrker därför

**att** föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Katrineholm 2024- 06-17

  
.....  
Gerd Sjölund

  
.....  
Hans-Erik Clarström