

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Gullvivan
Org nr: 716406-2148



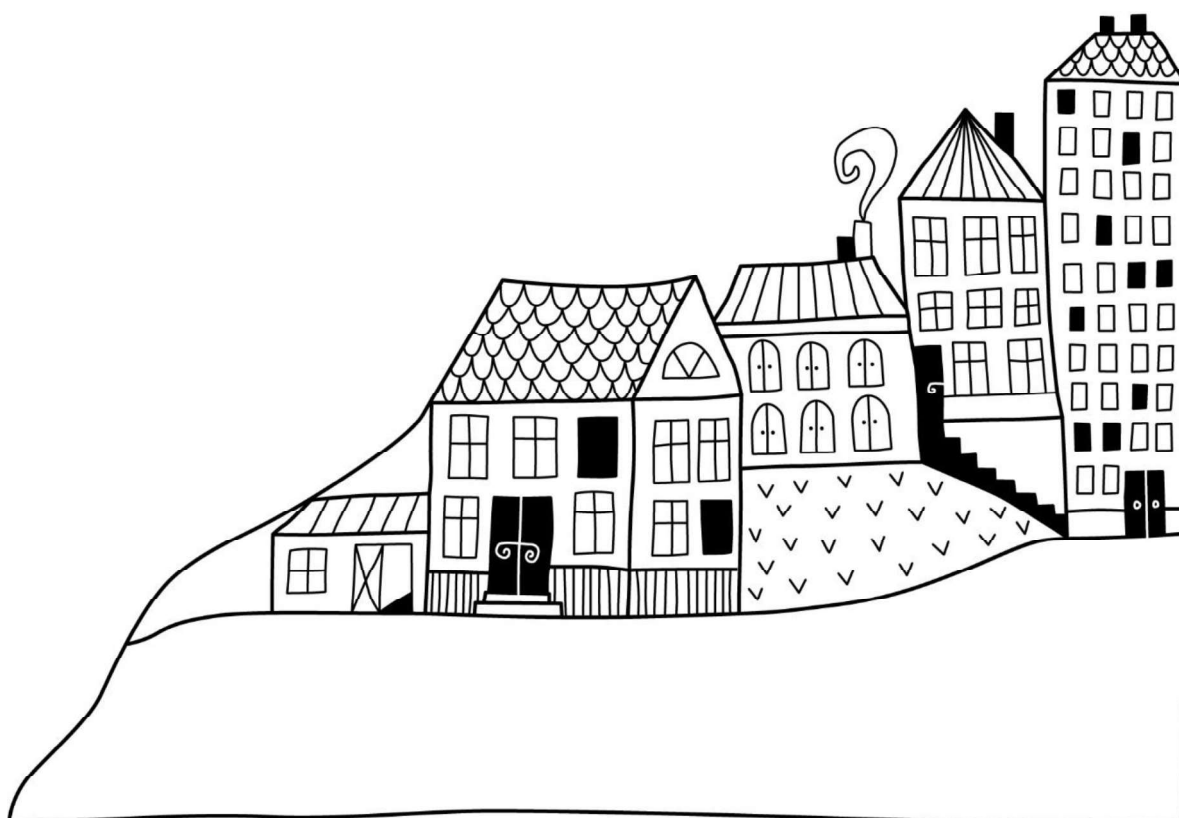
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gulvivan får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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. Även vattenavgiften har ökat. Dessutom har reparationskostnaderna ökat p.g.a. vattenskador som uppgår till 234 tkr. Av dessa har ingen ersättning varit berättigad från försäkringsbolaget. Taxeringsvärdet har ökat och därmed även fastighetsavgiften. Räntekostnaderna har ökat något år beroende på omsatt lån till rörlig 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 minus 630 tkr vilket är 97 tkr bättre än föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 27% till 30%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 217% till 253%.

I resultatet ingår avskrivningar med 234 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 583 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. Mark innehas med äganderätt av föreningen.

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	30 396 000 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 352 tkr och planerat underhåll för 748 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan uppdateras årligen av styrelsen. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 51 831 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 728 tkr (384 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 728 tkr (384 kr/m²).

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 förrådstak
Parkeringsytor	2018	Nyanläggning
Förråd	2019	Plåtning, målning och omläggning förrådstak
Fasader	2020	Målning fasader
Installationer	2021	Underhållsspolning, byte 3 st elpannor
Markytor	2021	Släntarbete, trädflytt, ny betongstödkant
Huskropp utvändigt	2022	Takbyte delvis, fasadmålning med delvis panelbyten m.m.
Markytor	2022	Asfalteringsarbeten, ombyggnad lilla lekplatsen, nytt staket, stenläggning m.m.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (värmepump, pannbyte)	114 621 kr
Huskropp utvändigt (målning, byte brädor vid behov, taksäkerhet	633 710 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Caroline Berg	Ordförande	2025
Merit Nilsson	Sekreterare	2026
Ulf Andersson	Vice ordförande	2026
Louise Nilsson	Kassör	2026
Edyta Sennerlund	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alexander Jansson	Suppleant	2025
Christos Iordanidis	Suppleant	2025
Morgan Persson	Suppleant	2025
Tom Henriksen	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2025
Joakim Paulson	Auktoriserad revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Christian Nilsson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Johanna Johnsson	2025	
Per Broing	2025	

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 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 644 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

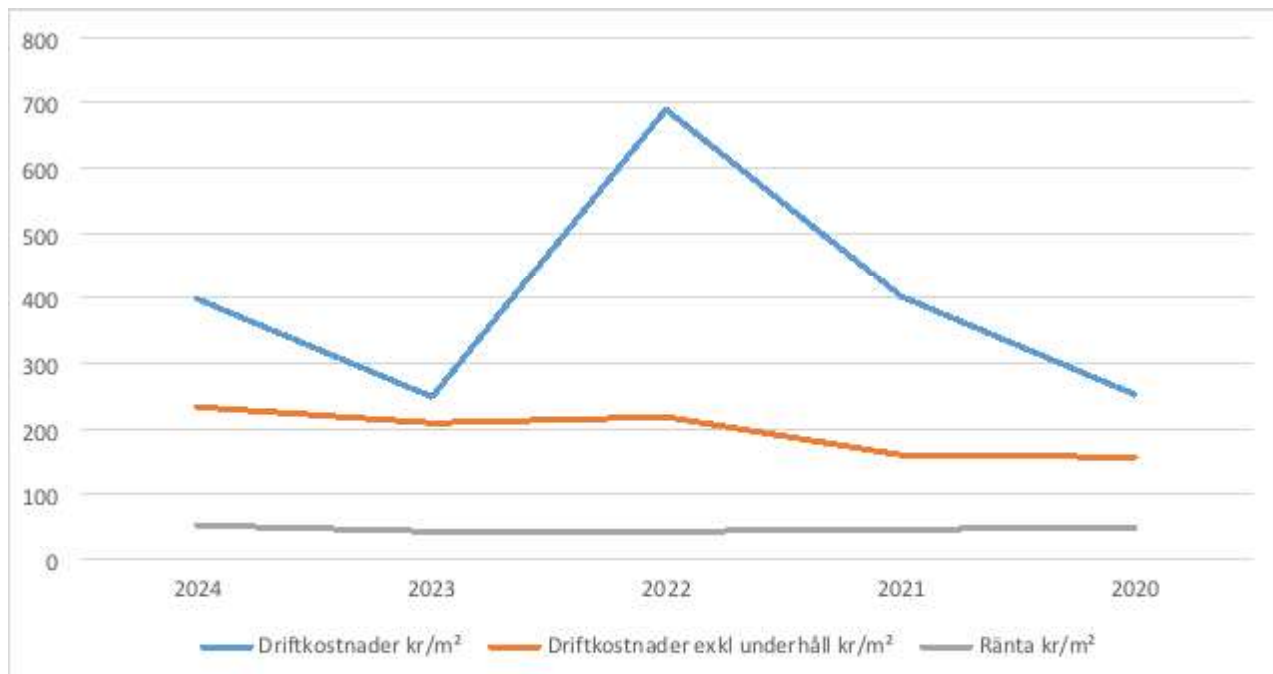
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 895	2 641	2 529	2 418	2 286
Resultat efter finansiella poster*	349	828	-1 286	-45	569
Balansomslutning	16 961	17 013	16 594	18 516	18 581
Årets kassaflöde	235	530	-1 702	157	455
Soliditet %*	21	19	14	20	20
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	30	27	126	256	33
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	253	217	126	256	359
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	100	100	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	644	587	563	538	511
Driftkostnader kr/kvm	398	249	689	400	252
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	231	207	218	160	157
Energikostnad kr/kvm*	46	37	47	46	37
Underhållsfond kr/kvm	646	428	82	169	186
Reservering till underhållsfond kr/kvm	384	388	385	223	200
Sparande kr/kvm*	296	277	236	281	272
Ränta kr/kvm	50	42	43	45	48
Skuldsättning kr/kvm*	2 922	3 002	3 082	3 162	3 242
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 922	3 002	3 082	3 162	3 242
Räntekänslighet %*	4,5	5,1	5,5	5,9	6,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	300 996	1 923 874	122 647	827 901
Disposition enl. årsstämmobeslut			827 901	-827 901
Reservering underhållsfond		1 727 685	-1 727 685	
Ianspråktagande av underhållsfond		-748 331	748 331	
Årets resultat				349 006
Vid årets slut	300 996	2 903 228	-28 806	349 006

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	950 549
Årets resultat	349 006
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 727 685
Årets ianspråktagande av underhållsfond	748 331
Summa	320 201

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	320 201
--	----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 894 947	2 641 332
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 900	60
Summa rörelseintäkter		2 902 847	2 641 392
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 787 990	-1 118 603
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 192	-128 520
Personalkostnader	Not 6	-157 588	-150 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 266	-228 287
Summa rörelsekostnader		-2 355 035	-1 625 493
Rörelseresultat		547 812	1 015 899
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 894	14 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-228 700	-202 218
Summa finansiella poster		-198 806	-187 997
Resultat efter finansiella poster		349 006	827 901
Årets resultat		349 006	827 901



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	15 166 629	15 394 395
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	85 479	61 979
Summa materiella anläggningstillgångar		15 252 108	15 456 374
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		15 272 108	15 476 374
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	136	6 102
Övriga fordringar	Not 14	1 093	2 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	96 589	172 938
Summa kortfristiga fordringar		97 818	181 347
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 590 647	1 355 613
Summa kassa och bank		1 590 647	1 355 613
Summa omsättningstillgångar		1 688 465	1 536 960
Summa tillgångar		16 960 573	17 013 334



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		300 996	300 996
Fond för yttre underhåll		2 903 228	1 923 874
Summa bundet eget kapital		3 204 224	2 224 870
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 805	122 647
Årets resultat		349 006	827 901
Summa fritt eget kapital		320 201	950 549
Summa eget kapital		3 524 424	3 175 418
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 770 000	8 130 000
Summa långfristiga skulder		7 770 000	8 130 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 360 000	5 360 000
Leverantörsskulder	Not 18	7 129	78 854
Skatteskulder	Not 19	36 812	0
Övriga skulder	Not 20	1 229	701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	260 979	268 360
Summa kortfristiga skulder		5 666 149	5 707 915
Summa eget kapital och skulder		16 960 573	17 013 334



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	547 812	1 015 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	234 266	228 287
	782 078	1 244 185
Erhållen ränta	29 894	14 221
Erlagd ränta	-221 634	-202 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	590 338	1 055 594
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	83 529	-55 823
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-48 833	-47 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten	625 034	952 125
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-30 000	-62 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 000	-62 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-360 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-360 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	235 034	529 625
Likvida medel vid årets början	1 355 613	825 987
Likvida medel vid årets slut	1 590 647	1 355 613
Kassa och Bank BR	1 590 647	1 355 613



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt kompletterande upplysningar 2023:1).

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 910 144	2 645 568
Rabatter	−6 500	−7 750
Vattenavgifter	−59 075	−50 068
TV-avgifter via fiber	42 240	42 240
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter m.m.)	8 148	11 343
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−10	−1
Summa nettoomsättning	2 894 947	2 641 332

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter (vidarefakturerings)	7 900	60
Summa övriga rörelseintäkter	7 900	60

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-748 331	-189 437
Reparationer	-351 720	-298 909
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-227 970	-189 585
Försäkringspremier	-84 757	-70 784
TV-avgifter via fiber	-42 240	-42 240
Systematiskt brandskyddsarbete	-199	-10 709
Serviceavtal (fuktkontroll)	-17 911	-16 250
Snö- och halkbekämpning	-11 612	-7 737
Förbrukningsinventarier (projektor, skrivare, handblås m.m.)	-16 969	-42 313
Fordons- och maskinkostnader (släp)	-142	-1 288
Vatten	-168 207	-122 022
Fastighetsel	-40 086	-42 216
Sophantering och återvinning	-63 434	-74 564
Förvaltningsarvode drift (yttre skötsel)	-14 413	-10 550
Summa driftskostnader	-1 787 990	-1 118 603

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-94 358	-91 753
IT-kostnader (hemsida, underhållsplanering m.m.)	-13 974	-2 504
Arvode, yrkesrevisorer	-14 813	-7 000
Övriga förvaltningskostnader (medlemsaktiviteter, låneupphandl m.m.)	-33 225	-5 670
Kreditupplysningar	-2 693	-722
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 737	-11 343
Representation (avtackningar etc.)	-2 277	-3 512
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, trycksaker)	-3 545	-3 775
Bankkostnader	-2 570	-2 241
Summa övriga externa kostnader	-175 192	-128 520

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-29 987	-46 446
Styrelsearvoden	-53 999	-51 500
Sammanträdesarvoden	-32 320	-19 776
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-1 442
Övriga kostnadsersättningar	-200	-650
Sociala kostnader	-35 082	-30 269
Summa personalkostnader	-157 588	-150 083



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-192 130	-192 130
Avskrivning Markanläggningar	-8 386	-8 386
Avskrivning Markinventarier	-5 250	-5 250
Avskrivning Anslutningsavgifter	-22 000	-22 000
Avskrivning Installationer	-6 500	-521
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-234 266	-228 287

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	257
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 047	13 894
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	488	57
Övriga ränteintäkter	359	13
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 894	14 221

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-224 992	-188 508
Övriga räntekostnader	-380	-130
Övriga finansiella kostnader	-3 328	-13 580
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-228 700	-202 218



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-4 914 000	-4 721 871
Anslutningsavgifter	-242 000	-220 000
Markanläggningar	-51 016	-42 629
Markinventarier	-33 250	-28 000
	-5 240 266	-5 012 500
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	-5 468 032	-5 240 266
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 166 629	15 394 395
Varav		
Byggnader	14 106 837	14 298 965
Mark	761 470	761 470
Anslutningsavgifter	176 000	198 000
Markanläggningar	108 322	116 710
Markinventarier	14 000	19 250
Taxeringsvärden		
Småhus	30 396 000	25 278 000
Totalt taxeringsvärde	30 396 000	25 278 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 196 000</i>	<i>20 478 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 200 000</i>	<i>4 800 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	62 500	0
	62 500	0
Årets anskaffningar		
Installationer	30 000	62 500
	0	62 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	92 500	62 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-521	0
	-521	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-6 500	-521
	-6 500	-521
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 021	-521
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 479	61 979
Varav		
Installationer	85 479	61 979

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	20 000	20 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	20 000	20 000
<i>Swedbank Robur International SICA Global High Dividend Marknadsvärde 151 765 kr</i>		

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	136	6 102
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	136	6 102

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	0	1 568
Skattekonto	1 093	739
Summa övriga fordringar	1 093	2 307

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	94 817	84 757
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 772	26 868
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	61 313
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 589	172 938

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	1 072 300	543 253
Transaktionskonto	508 347	802 360
Summa kassa och bank	1 590 647	1 355 613

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 130 000	13 490 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−360 000	−360 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−5 000 000	−5 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 770 000	8 130 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,15%	2024-08-23	5 000 000,00	−5 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,18%	3-mån rörligt 2025-02-28	0,00	5 000 000,00	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	1 995 000,00	0,00	180 000,00	1 815 000,00
SWEDBANK	1,11%	2027-09-24	1 520 000,00	0,00	180 000,00	1 340 000,00
Summa			13 490 000,00	0,00	360 000,00	13 130 000,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	7 129	78 854
Summa leverantörsskulder	7 129	78 854



Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	36 812	0
Summa skatteskulder	36 812	0

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 229	701
Summa övriga skulder	1 229	701

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	1 445	2 234
Upplupna räntekostnader	20 966	13 900
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 750	36 806
Upplupna elkostnader	4 008	4 962
Upplupna kostnader för renhållning	1 510	1 526
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 804	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	187 496	208 932
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	260 979	268 360

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 178 000	20 178 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Munka Ljungby den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Caroline Berg
Ordförande

Merit Nilsson
Ledamot

Ulf Andersson
Ledamot

Louise Nilsson
Ledamot

Edyta Sennerlund
Ledamot

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

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557540969165

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Gullvivan
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-03-07 12:03:08 CET (+0100) av Ingrid
Gustavsson (IG)
Färdigställt 2025-03-10 16:24:23 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Maria Caroline Berg"
Signerade 2025-03-07 12:11:22 CET (+0100)

Merit Nilsson (MN)
merit.nilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Merit Anna Linnea Nilsson"
Signerade 2025-03-07 17:26:07 CET (+0100)

Ulf Andersson (UA)
ulf.andersson1977@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Erik Andersson"
Signerade 2025-03-10 15:48:56 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOUISE NILSSON"
Signerade 2025-03-08 13:33:09 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540969165

Edyta Sennerlund (ES)
sennerlund@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EDYTA MAGDALENA SENNERLUND"
Signerade 2025-03-07 14:35:02 CET (+0100)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH NILSSON"
Signerade 2025-03-10 16:24:23 CET (+0100)*

Joakim Paulson (JP)
joakim.paulson@exset.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM PAULSON"
Signerade 2025-03-10 16:08:31 CET (+0100)*

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



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gullvivan för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gullvivan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

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

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

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

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

Underskrift 1

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-10 16:23:50 GMT+01:00
Transaktions-ID: c574560e057844adb9e3e8791662ae53

Underskrift 2

Namn: Joakim Paulson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-10 16:24:02 GMT+01:00
Transaktions-ID: 3565f6c735964730b6c214c328fa716e

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 Gullivan

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gullivan 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

