

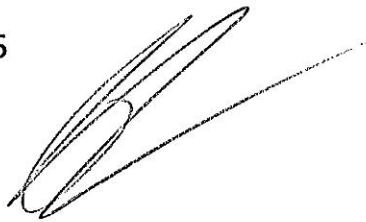
## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Gullvivan 16, Joakim Lindqvist, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2022-05-04. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2022-05-05

Joakim Lindqvist  
Sekreterare i  
Brf Gullvivan 16

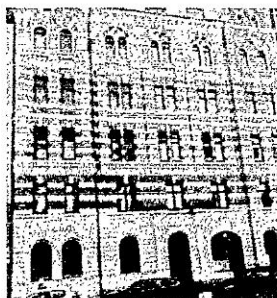


Bil.

2022051002710

# Årsredovisning 2021

## Brf Gullivan 16



### Föreningens ändamål

Privatbostadsföretaget Brf Gullivan 16 är en äkta bostadsrättsförening, som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Allmänt

Föreningen har 20 medlemslägenheter (varav 2 är lokaler)  
Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm  
1 överlåtelse har skett under året

### Ekonomi

Föreningens inkomster och utgifter har i sammandrag utgjort (tkr)

	2018	2019	2020	2021	Budget 2022
Avgifter	534	561	588	588	588
Driftskostnader (exkl räntor och underhåll)	<u>-478</u>	<u>-434</u>	<u>-408</u>	<u>-466</u>	<u>-490</u>
<b>Driftöverskott</b>	<b>56</b>	<b>127</b>	<b>180</b>	<b>122</b>	<b>98</b>
Räntor	<u>-24</u>	<u>-27</u>	<u>-18</u>	<u>-13</u>	<u>-20</u>
<b>Kvar till underhåll</b>	<b>32</b>	<b>100</b>	<b>162</b>	<b>109</b>	<b>78</b>
Investeringar och underhåll	-913	-168	-95	-35	-200
Förändring långa lån	1000	0	0	0	0
<b>Förändring i likvida medel</b>	<b>119</b>	<b>-68</b>	<b>67</b>	<b>74</b>	<b>-122</b>
<b>Likvida medel</b> (omsättningstillgångar inkl bankmedel med avdrag för kortfristiga skulder)	<b>312</b>	<b>244</b>	<b>312</b>	<b>380</b>	<b>258</b>

Att denna kopia  
överensstämmer med  
originalet intygas av  
Joakim Lindqvist

LF v t o s

**Nyckeltal**

Antal m2	1312	1312	1312	1312	1312
Avgift per m2 för året	407	428	448	448	448
Lån kr per m2	1652	1652	1652	1648	1648
Fastighets taxeringsvärde: 49 914 tkr					

**Kommentarer till utvecklingen 2021**

- Värmepannan har besiktigats löpande var tredje månad för bästa effekt.
- Skorstenen har tätats och takfläkten åtgärdats.
- El-arbetena har slutförts (ref besiktning 2020).
- I oktober anordnades en höststädning med korvgrillning.
- Dörrarna till soprummet har fått hake, för att säkerställa att de är ordentligt stängda.

**Kommentar till budget 2022**

Den största posten i budgeterade medel för investeringar och underhåll gäller renovering av de bägge takterrasserna. Vi tar viss höjd för eventuella kostnader i samband med detta. Renoveringen skulle gjorts under 2021, men sköts upp i avvaktan på ny, hållbarare renoveringsmetod. Detta efter att det säkerställts att en väntan till våren 2022 inte skulle förvärra terrassernas tillstånd. Vi har också höjt den budgeterade posten för investeringar under 2022 för att skapa utrymme för eventuella förbättringsåtgärder i fastigheten med medel som finns tillgängliga.

**Utsikter på längre sikt**

Vi har låtit upprätta en 50-årig underhållsplan, för att säkerställa betryggande underhåll av vår fastighet. För de närmaste tio åren innebär genomsnittliga årliga underhållskostnader i storleksordningen 200 tkr.

**Underhåll**

Fasaden mot gården renoverades grundligt 1994 och gårdshusfasaden mot grannfastigheten norrut 2001. Fasaden mot gatan renoverades 2007.

Under 1995 renoverades hissen med bland annat nytt hissmaskineri. I samband med att vinden byggdes om till lägenhet 2007, byggdes hissen om så att den går ända upp till vindsplanet.

Nytt plåttak lades på gathuset 1997 och på gårdshuset 2007.

Under 2004 byttes badrumsstammarna och alla badrum i gathuset renoverades. 2007 byttes stammen i gårdshuset ut. Köksstammarna i gathuset står näst på tur. Dessa spolades och inspekterades 2017 utan anmärkning.

LF SL A CB

Att denna kopia  
överensstämmer med  
originalet intygas av  
Joakim Lindqvist

*[Signature]*

2018 renoverades lägenheternas och föreningens ytterfönster i gat- och gårdshuset och 2019 renoverades porten, gårdsdörrarna (de i trä) utvändigt och lokalernas fönster och dörrar.

## Försäkring

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB (brandförsäkring, maskinförsäkring, vattenförsäkring, hyresförlustförsäkring, inbrottsförsäkring och styrelseansvarsförsäkring).

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls via mejl-poströstning, till följd av rådande pandemi, 2021-04-27.

## Styrelsen

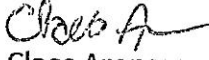
Styrelsen har från den ordinarie föreningsstämman 2021-04-27 haft följande sammansättning:

Claes Aronsson (Ordförande)  
Joakim Lindqvist (Sekreterare)  
Aino Wättervall (Kassör)  
Oskar Bill (Ordinarie ledamot)  
Lars Forssberg (Ordinarie ledamot)  
Paulina Hornay-Sedlar (Suppleant)

## Resultatdisposition

Sedan tidigare är kvarstående ansamlad förlust på 3 282 542:80 inklusive årets resultat, en förlust på 90 611:50, föreslås balanseras i ny räkning.


Stockholm 2022-03-16

  
Claes Aronsson  
Ordförande

  
Oskar Bill  
Ordinarie ledamot

  
Lars Forssberg  
Ordinarie ledamot


  
Joakim Lindqvist  
Ordinarie ledamot

  
Aino Wättervall  
Ordinarie ledamot

Att denna kopia  
överensstämmer med  
originalet intygas  
av Joakim Lindqvist

## Revisionsberättelse

Min revisionsberättelse har avlämnats 2022-03-16

  
Hans Edenhammar  
Föreningens revisor

2022051002706

Att denna kopia  
överensstämmer med  
originalet intygas av  
Joakim Lindqvist



LF JL A OS



# RESULTATRÄKNING (kr)

	Not	2018	2019	2020	2021
<b>Intäkter</b>					
Medlemsavgifter	1	534 200,00	560 910,00	587 620,00	587 620,00
<b>Driftkostnader</b>					
Värme	-	209 011,00	193 129,00	177 350,00	203 899,00
Kommunal avgift	-	31 393,00	34 413,00	41 303,00	42 291,00
Städning	-	21 529,00	24 410,00	26 820,00	34 656,00
Vatten	-	29 199,00	25 496,00	26 766,00	28 656,00
El	-	36 088,00	36 428,00	32 413,00	37 937,00
Försäkring	-	20 788,00	22 250,00	23 368,00	26 868,00
Fiberhyra	-	10 952,00	10 952,00	10 952,00	10 952,00
Hisservice	-	21 515,00	28 203,00	14 120,00	12 033,00
Sophämtning	-	18 931,00	19 784,00	22 042,00	26 298,00
Snöskottning	-	17 200,00	11 800,00	10 000,00	13 600,00
Administrativa kostnader	-	25 484,00	7 404,00	5 312,00	5 849,00
Övriga kostnader	-	35 781,70	19 442,39	17 429,18	22 815,50
<b>Summa Driftkostnader</b>	-	<b>477 871,70</b>	<b>433 711,39</b>	<b>407 875,18</b>	<b>465 854,50</b>
<b>Driftöverskott</b>		<b>56 328,30</b>	<b>127 198,61</b>	<b>179 744,82</b>	<b>121 765,50</b>
<u>Underhållskostnader</u>	-	<b>45 946,00</b>	<b>81 518,20</b>	<b>94 744,00</b>	<b>34 883,00</b>
<b>Avskrivningar</b>					
Stambyte	4	59 000,00	59 000,00	59 000,00	59 000,00
Plättak	-	3 000,00	3 000,00	17 000,00	17 000,00
Fasadrenovering	2	49 000,00	49 000,00	49 000,00	49 000,00
Tvättstuga	-	1 700,00	1 700,00	1 700,00	1 700,00
Fibernät	3	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
Övriga Fastighetsförbättringar	5	32 000,00	32 000,00	32 000,00	32 000,00
Fönsterrenovering	-	-	-	-	-
<b>Summa Avskrivningar</b>	-	<b>150 700,00</b>	<b>150 700,00</b>	<b>164 700,00</b>	<b>164 700,00</b>
Räntekostnader	-	24 190,00	26 833,00	17 874,00	12 794,00
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	-	<b>164 507,70</b>	<b>131 852,59</b>	<b>97 573,18</b>	<b>90 611,50</b>

Att denna kopia  
överensstämmer med  
originalen intygas av  
Joakim Lindqvist



LF JL ct 03



# BALANSRÄKNING (kr)

	Not	2018	2019	2020	2021
<b>Tillgångar</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Mark	7	7 706 000,00	7 706 000,00	7 706 000,00	7 706 000,00
Byggnad	8	6 753,00	6 753,00	6 753,00	6 753,00
Fasadrenovering	2	491 274,00	442 274,00	393 274,00	344 274,00
Tvättstuga	6	31 094,00	29 394,00	27 694,00	25 994,00
Stambyte	4	1 141 354,00	1 082 354,00	1 023 354,00	964 354,00
Fibernät	3	106 583,00	100 583,00	94 583,00	88 583,00
Påttal:		331 126,00	328 126,00	311 126,00	294 126,00
Fönsterrenovering	10	589 166,00	675 473,00	675 473,00	675 473,00
Övriga fastighetsförbättringar	5	140 825,00	108 825,00	76 825,00	44 825,00
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Förskottsbetalda räkningar		21 327,00	28 746,50	29 369,50	29 917,50
Fordran medlemmar		15 627,00	1 030,00	-	-
Bank	13	1 434 959,37	402 705,88	476 102,70	544 401,20
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 016 088,37</b>	<b>10 912 264,38</b>	<b>10 820 554,20</b>	<b>10 724 700,70</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>					
<b>Eget kapital</b>					
Inbetalda insatser	-	81 365,00	81 365,00	81 365,00	81 365,00
Upplåtelseavgifter	9	4 166 527,00	4 166 527,00	4 166 527,00	4 166 527,00
Uppskrivningsfond	12	7 493 000,00	7 493 000,00	7 493 000,00	7 493 000,00
Underhållsfond	-	708 000,00	-	-	-
Ansamlad förlust		3 596 609,33	3 053 117,03	3 184 969,62	3 282 542,80
Årets resultat		164 507,70	131 852,59	97 573,18	90 611,50
<b>Summa eget kapital</b>	-	<b>8 687 774,97</b>	<b>8 555 922,38</b>	<b>8 458 349,20</b>	<b>8 367 737,70</b>
<b>Skulder</b>					
<b>Långfristiga skulder</b>					
Stadshypotek	10	2 168 348,00	2 168 348,00	2 168 348,00	2 162 506,00
<b>Kortfristiga skulder</b>					
<b>Skatteskuld</b>					
Förskottsavgifter	-	120 150,00	127 545,00	145 860,00	124 090,00
Leverantörsskulder	11	1 039 815,40	60 449,00	47 997,00	70 367,00
<b>Summa skulder</b>	-	<b>3 328 313,40</b>	<b>2 356 342,00</b>	<b>2 362 205,00</b>	<b>2 356 963,00</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
	-	<b>12 016 088,37</b>	<b>10 912 264,38</b>	<b>10 820 554,20</b>	<b>10 724 700,70</b>

Att denna kopia  
överensstämmer med  
originalen intygas av  
Joakim Lindquist

LF JL et al

## Noter till efterföljande resultat- och balansräkningar

1. Medlemsavgiften sänktes med 20 % 2008, med 15 % 2009 och med 10 % från andra kvartalet 2010. Från tredje kvartalet 2012 höjdes avgiften med 10 % på grund av att nya lån upptogs för en större takrenovering. Från tredje kvartalet 2019 höjdes avgiften med 10 % för att möta ökade kostnader.
2. Den första fasadrenoveringen (framförallt omputsning av gårdsfasaden) gjordes 1994 till en kostnad av 913 tkr. Fasaden mot gatan renoverades 2007 till en kostnad av 724 tkr.
3. Fibernät installerades i fastigheten under 2015 till en kostnad av 126 tkr, avskrivning sker med 5 % årligen. Föreningen finansierade investeringen med 100 tkr. Resterande del har tillskjutits av medlemmarna i form av en ökning av insatsen.
4. Byte av gathusets badrumsstammar skedde 2004 till en kostnad av 1 431 tkr, under 2007 byttes stammen i gårdshuset för 541 tkr. Avskrivning sker med 3 % årligen. Under 2017 besiktigades och spolades samtliga stammar.
5. Övriga fastighetsförbättringar avser 2006 års ommålning av gårdshusets trapphus för 173 tkr, 2007 års installation av ny värmeanläggning för 155 tkr, 2008 års insättning av tryckhöjare för vatten för 55 tkr, samt 2010 års ommålning av fönster på gårdssidan för 97 tkr. Avskrivning sker med 7 % årligen.
6. En ny tvättmaskin anskaffades 2017.
7. Föreningens mark skrevs i bokslutet 2004 upp till taxeringsvärdet.
8. Byggnaden köptes av föreningen 1924 till ett pris av 70 tkr, som under åren avskrivits med 64 tkr.
9. Upplåtelseavgifter avser vad medlemmarna efter föreningens bildande betalat till föreningen för sin bostadsrätt. 2007 erhöll föreningen 2 800 tkr för den oinredda vinden. Inbetalda insatser är vad som betalades vid föreningens bildande 1924.
10. Under 2011 lånade föreningen 600 tkr för att finansiera fasad- och takreparationer. Under mars 2014 har lån amorterats med 190 tkr. I augusti 2021 amorterades 6 tkr, till följd av ett fel som Handelsbanken gjort och som de inte lyckades korrigera. Under 2018 lånade föreningen 1 mkr för att finansiera reparation av ytterfönstren, 660 tkr, samt plåtarbeten på taket och målning, 324 tkr. Resterande 16 tkr är avsedda att användas för kommande reparationsarbeten.
11. Leverantörsskulder avser huvudsakligen obetalda fakturor gällande driftkostnader.
12. Marken skrevs upp till taxeringsvärde.
13. I beloppet 544 401,20 ingår överföringar till reparationskontot på 149 118 kr (resten av lånet på 15 568 kr ingår i överföringen till reparationskontot). 10 % av medlemsavgifterna sätts in på reparationskontot, som upprättades efter det att underhållsfonden upplöstes i 2019 års bokslut.

Att denna kopia  
överensstämmer med  
originalt intygas av  
Joakim Lindqvist




LF JL et 03



# REVISIONSBERÄTTELSE

för Brf Gullvivan 16

Orgnr 702000-8145

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Gullvivan 16 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och  
att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt  
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2022-03-16



Hans Edénhammar

av föreningen vald revisor

Att denna kopia  
överensstämmer med  
originalet intygas av  
Joakim Lindqvist

