

Årsredovisning 2024

Brf Gullvivan 14

716419-3497



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gullivan 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-04-22. Stadgar registrerades 2022-10-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gullivan 14	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 5 271 kvm och 10 lokaler om 970 kvm. Byggnadernas totalyta är 6326 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Erik Blom	Ordförande
Agnes Conzen	Styrelseledamot (sekreterare)
Jan Henrik Sigfridsson	Styrelseledamot (kassör)
Eddie Richter	Styrelseledamot
Martin Malmström	Styrelseledamot
Sara Abramson	Styrelseledamot
Eva Dahlman	Suppleant

Valberedning

Susanne Rytterlund och Carl Önne

Firmateckning

Utöver styrelsen tecknas firman två i förening av ledamöterna

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2002	Nya balkonger, renovering av fasader mot innergårdar omläggning av tätskikt på alla innergårdar
2010/2011	Omläggning av yttertak Montering av säkerhetsräcken och snöras skydd på taken, byte av undercentral för värme och varmvatten
2012/2013	Utbyte av dörrar mot gårdar
2016	Fönsterrenovering/utbyte
2017	Tvättstugorna renoverade, utbyte av tvättmaskiner
2020	Underhåll och säkring av elförsörjning av ventilationsfläktar på taket, helrenovering av hiss i V 71A
2021	Ny garageport
2021-2023	Byte av samtliga stam- injusterings- och radiatorventiler samt injustering av värmesystemet.

Planerade underhåll

2023 - 2024	Byte av vissa avloppsledningar samt spolning och filmning av rör i källaren inför byte eller relining
2024	Projektering av garage- och källarrenovering

Avtal med leverantörer

Tekniska förvaltningsavtal avseende förvaltning, fastighetsskötsel, städning samt mark- och vinterunderhåll	Fastighetsägarna Service AB
Besiktning av hissar/garageport	Kiwa
Bredband via fibernätet	TELENOR
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel, lokalvård, markskötsel & snöröjning	Fastighetsägarna Service i Stockholm AB
Kabel-TV och bredband via TV-nätet	Tele2
Service- och garantiåtagande för hiss Västmannagatan 71A	TRYGGA HISS i Stockholm AB
Service/underhåll av brandskyddsutrustning	Täby Brandskyddsteknik AB
Serviceavtal garageport	ADP Alldoor Portar AB
Serviceavtal Hissar Västmannagatan 69 och 71B	S:t Eriks Hiss AB
Drift & skötsel av undercentral fjärrvärme inklusive värmeoptimering	Stockholm Exergi AB
Rättgiljotin	Anticimex AB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2022 genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK), som föreningen är skyldig att genomföra. Vid kontrollen underkändes ett antal lägenheter och dessutom konstaterades brister när det gäller tätheten i ett antal ventilationskanaler. Under hösten 2023 påbörjades en större kartläggning av samtliga ventilations- och rökkanaler i husen. Det arbetet kräver tillträde till samtliga lägenheter. Tyvärr kom teknikerna inte in i ett stort antal lägenheter, trots avisering i portarna. Föreningen har inte haft några bra kontaktuppgifter till samtliga medlemmar och ett antal har dessutom lägenheten som en övernattningslägenhet och inte som permanent bostad. Under året har ett arbete med att skapa ett register som också ger möjlighet att skicka direktinformation till medlemmarna skapats, vilket är en nödvändighet inför det fortsatta arbetet med ventilationen och kommande arbeten med avloppssystemet.

Under hösten har vidare de första förfrågningsunderlagen för upphandling av garage- och källarrenoveringen tagits fram och skickas ut till tänkbara entreprenörer i början av 2025. Dessa arbeten planeras bli genomförda under sommaren 2025, eftersom garaget inte kan användas under renoveringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Samtliga lån som omsatts under året har placerats med rörlig ränta eftersom det bedömts vara den bästa strategin för föreningens ekonomi sett utifrån rådande ränteläge. Vid årsskiftet aktuella villkor framgår i noten till balansräkningen. Då föreningen haft god likviditet har 1 MSEK placerats hos på SBAB. De placeringarna har medfört skattefria ränteintäkter om 43 465 kr under året.

Förändringar i avtal

Tidigare skötselavtal med Samhall sades under 2024 upp. Under året har styrelsen gjort en genomgång av vilka tjänster inom teknisk förvaltning föreningen har behov av för att få en stabil förvaltning. Efter konkurrensupphandling har nya skötselavtal tecknats med Fastighetsägarna Service Stockholm AB från och med 2024-06-01.

Avtal har också tecknats med Stockholm Exergi om driftövervakning och fjärrstyrning av föreningens fjärrvärmecentral. Samtidigt tecknades avtal om värmeoptimering genom att mätdon sätts upp på 35 platser i lägenheter och lokaler för att mer i detalj kunna se energiförbrukningen i lägenheterna och sänka fjärrvärmekostnaderna. Utplaceringen kommer att ske i samarbete med Sofia Rör som samtidigt kommer att göra en garantibesiktning av de injusteringar och termostatinstallationer som gjordes under 2021 och 2022.

Övriga uppgifter

Föreningens Hus är byggda mellan 1907 - 1911. Sedan 2020 finns en långsiktig underhållsplan som löpande uppdateras med aktuella bedömningar och därmed förenliga kostnader. Underhållningsplanen ger förutsättning att vidta de åtgärder som behövs för att vidmakthålla och förbättra fastigheten och dess värde för framtiden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 815 284	4 860 449	4 014 284	3 922 237
Resultat efter fin. poster	-710 795	-206 226	-463 779	19 413
Soliditet (%)	46	47	47	47
Yttre fond	1 308 153	1 250 492	1 173 064	1 042 903
Taxeringsvärde	253 802 000	253 802 000	253 802 000	215 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	585	585	419	412
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,5	61,7	54,5	55,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 669	6 669	6 669	6 669
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 556	5 556	5 632	5 747
Sparande per kvm totalyta, kr	46	141	97	163
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	34	47	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	136	122	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	26	22	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	222	196	191	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	2,68	1,16	0,89
Räntekänslighet (%)	11,41	11,41	15,92	16,17

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Av årets underskott utgör 999 000 kr bokföringsmässiga avskrivningar på tidigare års betalda investeringar. Föreningen har förmåga att betala sina löpande kostnader, räntor och amorteringar på föreningens lån samt avsättning till framtida underhåll. Frånräknas avskrivningarna blir årets resultatet vinst på 288 000 kr

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	32 946 411	-	-	32 946 411
Upplåtelseavgifter	4 687 331	-	-	4 687 331
Fond, yttre underhåll	1 250 492	-	57 661	1 308 153
Balanserat resultat	-6 665 118	-206 226	-57 661	-6 929 005
Årets resultat	-206 226	206 226	-710 795	-710 795
Eget kapital	32 012 890	0	-710 795	31 302 095

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 929 005
Årets resultat	-710 795
Totalt	-7 639 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	130 161
Balanseras i ny räkning	-7 769 961
	-7 639 800

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 815 284	4 860 449
Övriga rörelseintäkter	3	33 281	131 396
Summa rörelseintäkter		4 848 565	4 991 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 204 121	-2 843 033
Övriga externa kostnader	9	-296 339	-276 583
Personalkostnader	10	-140 016	-130 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-998 884	-1 026 508
Summa rörelsekostnader		-4 639 360	-4 276 395
RÖRELSERESULTAT		209 205	715 449
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65 747	18 616
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-985 747	-940 291
Summa finansiella poster		-920 000	-921 675
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-710 795	-206 226
ÅRETS RESULTAT		-710 795	-206 226

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	62 501 806	63 455 218
Markanläggningar	13	439 179	480 807
Maskiner och inventarier	14	0	3 844
Pågående projekt		391 354	9 004
Summa materiella anläggningstillgångar		63 332 338	63 948 872
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 335 838	63 952 372
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		274 427	73 465
Övriga fordringar	16	3 278 414	3 253 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	133 863	119 604
Summa kortfristiga fordringar		3 686 704	3 446 940
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 043 465	1 000 000
Summa kassa och bank		1 043 465	1 000 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 730 169	4 446 940
SUMMA TILLGÅNGAR		68 066 007	68 399 312

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 633 742	37 633 742
Fond för yttre underhåll		1 308 153	1 250 492
Summa bundet eget kapital		38 941 895	38 884 234
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 929 005	-6 665 118
Årets resultat		-710 795	-206 226
Summa ansamlad förlust		-7 639 800	-6 871 344
SUMMA EGET KAPITAL		31 302 095	32 012 890
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	10 400 000	20 400 000
Summa långfristiga skulder		10 400 000	20 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 750 000	14 750 000
Leverantörsskulder		635 708	201 612
Övriga kortfristiga skulder		31 057	79 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	947 147	955 543
Summa kortfristiga skulder		26 363 912	15 986 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 066 007	68 399 312

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	209 205	715 449
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	998 884	1 026 508
	1 208 089	1 741 957
Erhållen ränta	65 747	18 616
Erlagd ränta	-999 154	-894 482
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	274 681	866 091
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-213 842	-45 296
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	390 898	13 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	451 737	834 065
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-382 350	-9 004
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-382 350	-9 004
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	69 388	825 061
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 202 955	3 377 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 272 342	4 202 955

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gullivan 14 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,9 - 2 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Markanläggningar	3,3 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 081 092	3 081 092
Hysesintäkter, lokaler	25 000	20 000
Hysesintäkter lokaler, moms	1 516 619	1 446 906
Hysesintäkter garage	165 000	180 000
Hysesintäkter garage, moms	84 000	87 500
Hysesintäkter förråd, moms	18 000	18 000
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats, moms	-68 913	0
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats, moms	-31 500	0
Övriga intäkter	490	800
Andrahandsuthyrning	25 496	26 151
Summa	4 815 284	4 860 449

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	6
Elprisstöd	0	48 109
Övriga intäkter	800	0
Återbetaln. all Framtid	32 483	30 500
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	52 381
Övriga rörelseintäkter	0	400
Summa	33 281	131 396

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	154 675	269 878
Larm och bevakning	23 999	39 276
Städning	66 958	0
Sotning	2 472	3 469
Besiktning och service	14 005	52 249
Övriga serviceavtal	38 323	37 444
Trädgårdsarbete	2 091	6 810
Mark/gård/utemiljö Planteringar	19 845	0
Snöskottning	10 831	9 763
Mattservice	17 969	0
Service värmeanläggning	27 992	0
Övrigt	121	0
Summa	379 282	418 889

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 162
Bostäder	0	27 183
Källarutrymmen	52 758	0
Dörrar och lås/porttele	69 996	12 221
VA	95 206	211 094
Värme	6 000	0
Ventilation	7 519	16 119
EL	12 912	7 242
Hissar	138 019	252 392
Tak	0	7 347
Staket/grind/terrass	5 277	0
Gård/markytor	404 705	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	20 212
Summa	792 392	554 973

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	0	72 500
Summa	0	72 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	233 189	213 446
Uppvärmning	956 636	862 034
Vatten	214 607	165 228
Sophämtning	216 043	161 953
Summa	1 620 475	1 402 661

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	113 726	100 888
Kabel-TV	43 052	40 602
Bredband	7 964	8 036
Fastighetsskatt	247 230	244 483
Summa	411 972	394 009

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Hyra, lokal	3 500	0
Förbrukningsinventarier	12 959	0
Förbrukningsmaterial	23 694	861
Övriga förvaltningskostnader	13 615	1 602
Datakommunikation	3 833	3 786
Revisionsarvoden	21 997	23 289
Styr.möte/stämman/städdag	1 327	280
Ekonomisk förvaltning	78 165	78 146
Konsultkostnader	119 290	151 220
Serv.avg branschorg.	2 964	4 940
Bankkostnader	3 057	3 031
Medlems-föreningsavg	1 976	0
Övriga externa kostnader	9 963	9 428
Summa	296 339	276 583

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	97 410	102 440
Uppdragsersättningar	12 000	0
Sociala avgifter	30 606	27 832
Summa	140 016	130 272

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	985 747	940 291
Summa	985 747	940 291

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 619 725	75 619 725
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 619 725	75 619 725
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 164 507	-11 211 095
Årets avskrivning	-953 412	-953 412
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 117 919	-12 164 507
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 501 806	63 455 218
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 052 787</i>	<i>13 052 787</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark	176 802 000	176 802 000
Summa	253 802 000	253 802 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 261 443	1 261 443
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 261 443	1 261 443
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-780 636	-739 008
Årets avskrivning	-41 628	-41 628
Utgående ackumulerad avskrivning	-822 264	-780 636
Utgående restvärde enligt plan	439 179	480 807

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	726 175	726 175
Utgående anskaffningsvärde	726 175	726 175
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-722 331	-690 863
Avskrivningar	-3 844	-31 468
Utgående avskrivning	-726 175	-722 331
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	3 844

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	48 409	47 041
Skattefordringar	1 128	3 875
Klientmedelskonto	2 138 152	2 133 144
Borgo	1 090 725	1 069 811
Summa	3 278 414	3 253 871

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 670	33 712
Fastighetsskötsel	9 032	0
Försäkringspremier	60 167	53 564
Kabel-TV	10 429	10 763
Bredband	1 991	1 991
Förvaltning	19 574	19 574
Summa	133 863	119 604

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-01-24	1,15 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2030-06-19	4,08 %	4 500 000	4 500 000
Swedbank	2025-03-28	3,05 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2026-04-24	0,99 %	5 900 000	5 900 000
Swedbank	2025-02-28	3,07 %	9 750 000	9 750 000
Summa			35 150 000	35 150 000
Varav kortfristig del			24 750 000	14 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 150 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 037	46 994
El	27 080	32 994
Uppvärmning	125 849	129 043
Utgiftsräntor	89 714	103 121
Vatten	35 164	27 518
Sociala avgifter	37 883	31 813
Förutbetalda avgifter/hyror	466 010	482 810
Beräknat styrelsearvoden	109 410	101 250
Summa	947 147	955 543

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 150 000	37 150 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lån Den största lånedelen på 10 000 000 kr, som löpt med en ränta på 1,15 % omsattes 2025-01-25. Lånet lades om till kortfristigt och löper de kommande månaderna med en ränta på 2,806 %.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Lars-Erik Blom
Ordförande

Agnes Conzen
Styrelseledamot (sekreterare)

Jan Henrik Sigfridsson
Styrelseledamot (kassör)

Eddie Richter
Styrelseledamot

Martin Malmström
Styrelseledamot

Sara Abramson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 09:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2025 12:04

DOCUMENT ID:

rJQpaYkSkee

ENVELOPE ID:

BkapF1rygg-rJQpaYkSkee

DOCUMENT NAME:

Brf Gullvivan 14, 716419-3497 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA ABRAMSON sara@abramson.se	Signed Authenticated	22.04.2025 13:05 22.04.2025 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.57.56
2. Jan Henrik Wilhelm Sigfridsson jan.henrik.sigfridsson@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 13:24 22.04.2025 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.179.156
3. Anna Ellinor Agnes Conzen conzen@live.se	Signed Authenticated	22.04.2025 14:52 22.04.2025 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.104.84
4. Eddie Sven Ante Richter richter.eddie@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 16:01 22.04.2025 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.52
5. Martin Malmström martinmalmstrom@live.com	Signed Authenticated	22.04.2025 17:51 22.04.2025 17:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.233.128
6. Lars-Erik Blom lars-erik@ume.se	Signed Authenticated	23.04.2025 08:34 22.04.2025 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.59.3
7. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	23.04.2025 09:59 23.04.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.3.44

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Gullvivan 14, org.nr 716419-3497.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Gullvivan 14 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen 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 god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 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 fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de eventuella 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 14 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 10:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2025 12:04

DOCUMENT ID:

r1WppKyB1lx

ENVELOPE ID:

rJlTaYJHkex-r1WppKyB1lx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Gullvivan 14 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	23.04.2025 10:00	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	23.04.2025 10:00	Low	IP: 2.66.3.44

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed