

ÅRSREDOVISNING

för
Brf Gullvivan
Org.nr. 718500-0523

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Tilläggsupplysningar	5-8
Underskrifter	9

CS R

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:

Robert Zweiniger ordförande
Urban Ehrlin
Gun Lundh
Robert Lindkvist
Johanna Malmberg

Styrelsesuppleanter:

Johan Granquist
Fredrik Dahlström (avflyttad)

Revisorer:

Gerd Sjölund
Hans-Erik Clarström

Revisorssuppleant:

Yngve Fridbäck

Valberedning: Christer Jansson och Conny Karlsson

Den ekonomiska redovisningen har handhåfts av Prodek.

Fastigheten

Föreningens fastighet är Katrineholm Gullvivan 5. På fastigheten finns tre flerfamiljshus med adress Malmgatan 2, 4 och 6.

Bostadsrätter

Antalet bostadsrätter uppgår till 142. På grund av sammanslagningar är antalet bostadslägenheter 135. Totala boarean är 8 628 m².

Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni. Styrelsen har haft 14 sammanträden, 13 överlåtelse har handlagts och 13 medlemmar har valts in. Vidare har ett antal medlemsträffar ägt rum i föreningslokalen.

Samtliga tak har rengjorts och reparerats. Utomhusmiljön har förbättrats, bland annat med paviljonger och grillar. I föreningslokalen har nytt kök monterats och toaletten har fått bättre tillgänglighet. Avtal med Telia om kollektivt bredband har tecknats.

Ekonomisk femårsöversikt

År	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning (tkr)	4 983	4 897	4 871	4 718	4 705
Redovisat resultat (tkr)	-28	-896	368	176	341
Balansomslutning (tkr)	19 634	19 388	20 824	20 442	20 404
Soliditet (EK/TK)	0,188	0,188	0,218	0,204	0,196
Balanslikviditet (OT/KS)	0,674	0,552	0,878	0,807	0,837
Belåning (kr/m ²)	1 618	1 608	1 674	1 646	1 691
Räntekänslighet, se nedan	3,2	3,2	3,4	3,4	3,5
Genomsnittlig årsavgift (kr/m ²)	506	497	497	482	482

Räntekänsligheten är här beräknad som räntebärande skulder/årsavgifter. En räntekänslighet på 3,2 innebär att en eventuell ränteuppgång med 1 procentenhet skulle kräva en avgiftshöjning med 3,2 %, allt annat oförändrat.

62 4

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står:

Dispositionsfond	2 131 186,74
Årets underskott	-27 537,00
Summa	2 103 649,74

Styrelsen föreslår stämman att besluta enligt:

Avsättning till underhållsfond	158 796,00	(0,3 % av taxeringsvärdet)
Från underhållsfond tas	-214 120,00	(Kostnad för renovering av tak)
Till dispositionsfond förs	2 158 973,74	
Summa	2 103 649,74	

Styrelsen tackar för förtroendet.

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		4 369 512	4 283 856
Övriga rörelseintäkter	1	613 133	612 659
		<u>4 982 645</u>	<u>4 896 515</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 936 747	-4 750 725
Personalkostnader	3	-137 971	-145 991
Avskrivningar	4, 5	<u>-717 138</u>	<u>-682 704</u>
Rörelseresultat		190 789	-682 905
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		<u>-218 326</u>	<u>-212 723</u>
		-218 326	-212 723
Resultat efter finansiella poster		-27 537	-895 628
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-27 537	-895 628
Årets skattekostnad		0	0
Årets resultat		-27 537	-895 628

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Insatskapital Bostadsrätterna		3 600	3 600
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	17 310 620	16 274 572
Markanläggningar	5	352 308	0
Pågående investeringar i anläggningar	5	0	1 357 398
Inventarier		579 085	409 752
Summa anläggningstillgångar		18 245 613	18 045 322
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7	198 254	207 358
Kassa och bank		1 190 324	1 135 138
Summa omsättningstillgångar		1 388 578	1 342 496
SUMMA TILLGÅNGAR		19 634 191	19 387 818

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		489 260	489 260
Underhållsfond		1 024 195	1 757 424
		<u>1 513 455</u>	<u>2 246 684</u>
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		2 131 187	2 293 586
Årets resultat		-27 537	-895 628
		<u>2 103 650</u>	<u>1 397 958</u>
Summa eget kapital		3 617 105	3 644 642
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 608 767	13 312 861
Summa långfristiga skulder		<u>13 608 767</u>	<u>13 312 861</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	349 000	563 808
Övriga kortfristiga skulder	10	1 363 017	1 181 160
Interimsskulder	11	696 301	685 347
Summa kortfristiga skulder		<u>2 059 319</u>	<u>2 430 315</u>
Summa eget kapital och skulder		19 285 191	19 387 818
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		16 462 500	16 462 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Fastighetens taxeringsvärde är 52 932 000 kr. Fullvärdesförsäkring finns i If Skadeförsäkring AB.			

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna överensstämmer med årsredovisningslagen.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har tagits upp med belopp med vilka de beräknas inflyta.

Avskrivningar

För sopbehållare är avskrivningstiden 20 år, för garageport 10 år och för övriga inventarier 5 år.

Avskrivning på byggnader har fram till och med år 2013 gjorts med belopp som motsvarar gjorda amorteringar. Från och med år 2014 tillämpas avskrivningar enligt plan, se vidare not 4.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Öresutjämning	2,12	-3,08
Hysesintäkter	249 324,00	245 749,00
Tvättavgifter	12 330,00	11 380,00
Fördelad kostnad el	315 558,00	326 720,00
Övriga intäkter	35 919,00	28 850,00
	<u>613 133,12</u>	<u>612 695,92</u>

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
El	406 927,20	419 885,19
Värme	1 214 917,08	1 269 179,82
Vatten och avlopp	492,090,46	495,484,95
Renhållning	154 265,05	137 832,54
Reparation och underhåll av fastighet	575 531,12	1 350 331,82
Fastighetsskatt	161 120,00	161 120,00
Försäkringspremier	128 370,00	109 168,00
Fastighetsskötsel och städning	461 408,00	467 583,00
Kabel-TV	48 664,00	47 922,00
Avsättning inre fond	158 788,00	158 788,00
Förbrukningsinventarier	0,00	4 724,00
Kontorsmateriel	3 901,00	5 542,70
Telefon	1 040,00	1 040,00
Datakommunikation	4 485,00	6 530,25
Porto	000	88,00
Föreningsstämma	5 096,00	5 533,00
Redovisningstjänster	67 860,00	65 488,00
Autogiro, licens	3 750,00	0,00
Elmätning	17 557,00	17 557,00
Bankkostnader	4 134,50	3 676,33
Föreningsavgift Bostadsrätterna	8 510,00	8 350,00
Gåvor	772,00	895,00
Övriga kostnader	<u>17 560,21</u>	<u>14 005,72</u>
	3 936 746,62	4 750 725,32

Not 3 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden till styrelse och valberedning	107 529,00	107 743,00
Arvoden till revisorer	10 347,00	10 133,00
Arbetsgivaravgifter	20 095,00	28 115,00
	<u>137 971,00</u>	<u>145 991,00</u>

Not 4 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	29 183 618	29 178 458
Årets investeringar	276 915	5 161
Utgående anskaffningsvärde	<u>29 460 533</u>	<u>29 183 619</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	11 551 649	10 968 541
Årets avskrivningar	598 265	583 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>12 149 914</u>	<u>11 551 649</u>
Utgående bokfört värde	17 310 620	17 631 970

Kategori	Ansk.-år	Ansk.-värde	Avskr.-tid	Bokf värde före årets avskrivning	Avskr. 2 020	Återst. tid	Bokf värde vid 2020 års slut	Ack avskrivn vid 2020 års slut
Mark*	1 956	1 218 000		1 218 000	0		1 218 000	0
Byggnad*	1 956	4 282 000	100	1 541 520	42 820	35	1 498 700	2 783 300
Ombyggnad lägenheter	1 997	1 547 980	60	954 588	25 800	36	928 788	619 192
Stambyte	1 999	7 390 788	40	3 510 624	184 769	18	3 325 855	4 064 933
Takrenovering	2 000	1 638 869	40	819 435	40 972	19	778 463	860 406
Balkongrenovering	2 000	2 135 597	50	1 281 358	42 712	29	1 238 646	896 951
Dörrbyten	2 001	1 251 598	50	775 991	25 032	30	750 959	500 639
Fönsterbyten	2 003	3 779 632	50	2 494 557	75 593	32	2 418 964	1 360 668
Utbyte värmesystem	2 010	1 770 542	40	1 327 907	44 264	29	1 283 643	486 899
Omdränering	2 013	2 127 403	50	1 829 567	42 548	42	1 787 019	340 384
Entréportar	2 016	683 812	30	592 637	22 794	25	569 843	113 969
Elarbeten**	2 018	1 634 313	40	1 562 701	50 961	37	1 511 740	122 573
		<u>29 460 534</u>		<u>17 908 885</u>	<u>598 265</u>		<u>17 310 620</u>	<u>12 149 914</u>

* Ursprungliga anskaffningsbeloppet 5 500 000 fördelat proportionellt efter gällande taxeringsvärde 2014, varefter delbeloppen avrundats till helt tusental kronor.

** Arbetet avslutades år 2020

Not 5 Markanläggningar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	0,00	0,00
Årets investeringar	370 850,50	0,00
Utgående anskaffningsvärde	<u>370 850,50</u>	<u>0,00</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0,00	0,00
Årets avskrivningar	18 542,50	0,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>18 542,50</u>	<u>0,00</u>

Utgående bokfört värde	352 308,00	0,00
------------------------	------------	------

Not 6 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	891 728,75	881 455,75
Eliminering av inv. som var fullt avskrivna vid årets början	-31 570,00	-2 990,00
Årets investeringar	35 241,00	13 263,00
Utgående anskaffningsvärde	895 399,75	891 728,75
Ingående ackumulerade avskrivningar	481 976,75	385 370,75
Eliminering av inv. som var fullt avskrivna vid årets början	-31 570,00	-2 990,00
Årets avskrivningar	100 331,00	99 596,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	550 737,75	481 976,75
Utgående bokfört värde	344 662,00	409 752,00

Not 7 Kortfristiga fordringar

	2020	2019
Kundfordringar	1 450,00	1 431,00
Obetalda avgifter och hyror	0,00	13 162,00
Betalningsavvikelser	497,00	1 634,00
Avräkning el	3 334,00	3 416,00
Skattekonto	0,00	0,00
Förutbetalda försäkringspremier	135 667,00	128 370,00
Förutbetald avgift kabel-TV	12 166,00	12 166,00
Upplupna tvättavgifter	12 330,00	11 400,00
Upplupna elavgifter	31 853,00	31 279,00
Övriga upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	800,00	4 500,00
Summa	198 097,00	207 358,00

Not 8 Eget kapital

	Insats	Underhålls-fond	Dispositions-fond	Årets resultat
Ingående balans	489 260,00	1 616 976,00	2 066 042,96	367 991,18
Resultatdisposition		140 448,00	227 543,18	-367 991,18
Årets resultat				-895 591,40
Utgående balans	489 260,00	1 757 424,00	2 293 586,14	-895 591,40

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Bundet till	Räntesats	2020-12-31	2019-12-31
SE-Banken	2021-06-28	1,53	3 220 615	3 258 965
SE-Banken	2022-06-28	1,58	3 688 778	3 848 778
SE-Banken	2021-03-17	1,43	4 512 924	4 566 974
SE-Banken	2021-03-17	1,43	1 749 950	1 759 952
SE-Banken	2021-03-17	1,47	263 000	442 000
SE-Banken	2021-03-17	1,39	522 500	0
			13 957 767	13 876 669
Beräknad amortering inom ett år			-349 000	-563 808
Långfristig del			13 608 767	13 312 861

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	363 322,50	244 163,30
Skatteskulder	13 436,00	13 722,00
Personalskatt	8 654,00	9 593,00
Arbetsgivaravgifter	6 977,00	6 863,00
Inre reparationsfond	970 522,00	904 679,00
Betalningsavvikelser	106,00	2 057,00
Övriga kortfristiga skulder	0,00	83,00
	<u>1 363 017,50</u>	<u>1 181 160,30</u>

Not 11 Interimsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	22 109,00	25 676,00
Förutbetalda avgifter och hyror	355 296,00	344 594,00
Upplupna kostnader för värme, el, vatten och renhållning	299 017,36	297 520,37
Övriga upplupna kostnader	19 879,00	17 557,00
	<u>696 301,36</u>	<u>685 347,37</u>

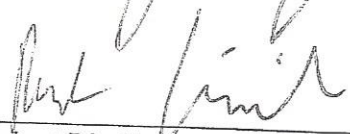
Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-12


Gerd Sjölund
Hans-Erik Clarström

Underskrifter

Katrineholm 2021-03-16


Robert Zweiniger
Urban Ehrlin
Robert Lindkvist
Gun Lundh
Johanna Malmberg