

# ÅRSREDOVISNING

för  
**Brf Gullivan**  
Org.nr. 718500-0523

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Tilläggsupplysningar	5-7
Underskrifter	8

0 1

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelsen

Ordinarie ledamöter:

Robert Zweiniger ordförande  
Urban Ehrlin  
Ola Eriksson  
Veronica Lidström  
Robert Lindkvist

Styrelsesuppleanter:

Gun Lundh  
Johanna Malmberg

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 m<sup>2</sup>.

### Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april. Styrelsen har haft 11 sammanträden, 19 överlåtelse har handlagts och 23 medlemmar har valts in. Vidare har ett antal medlemsträffar ägt rum i föreningslokalen.

Arbetet med modernisering av elinstallation som inleddes under år 2017 har fortsatt under året. Enligt anbud kommer investeringen att uppgå till 1 432 250 kronor. Av detta har 1 352 237 kronor å conto-fakturerats till och med 2019. Målning av trapphus mm har utförts till en kostnad av 892 025 kr.

### Ekonomisk femårsöversikt

År	2019	2018	2017	2016	2015
Omsättning (tkr)	4 897	4 871	4 718	4 705	4 721
Redovisat resultat (tkr)	-896	368	176	341	-355
Balansomslutning (tkr)	20 283	20 824	20 442	20 404	20 285
Soliditet (EK/TK)	0,188	0,218	0,204	0,196	0,180
Balanslikviditet (OT/KS)	0,552	0,878	0,807	0,837	0,946
Belåning (kr/m <sup>2</sup> )	1 608	1 674	1 646	1 691	1 728
Räntekänslighet, se nedan	3,2	3,4	3,4	3,5	3,6
Genomsnittlig årsavgift (kr/m <sup>2</sup> )	497	497	482	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.*

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står:

Dispositionsfond	2 293 586,14
Årets underskott	-895 628,40
<b>Summa</b>	<b>1 397 957,74</b>

Styrelsen föreslår stämman att besluta enligt:

Avsättning till underhållsfond	158 796,00	(0,3 % av taxeringsvärdet)
Från underhållsfond tas	-892 025,00	(Kostnad för målning av trapphus mm)
Till dispositionsfond förs	2 131 186,74	
<b>Summa</b>	<b>1 397 957,74</b>	

Styrelsen tackar för förtroendet.

### RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		4 283 856	4 283 856
Övriga rörelseintäkter	1	612 659	587 120
		<u>4 896 515</u>	<u>4 870 976</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-4 750 725	-3 488 391
Personalkostnader	3	-145 991	-141 490
Avskrivningar	4, 5	-682 704	-680 651
		<u>-682 905</u>	<u>-680 651</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-682 905</b>	<b>560 443</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-212 723	-192 452
		<u>-212 723</u>	<u>-192 452</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-895 628</b>	<b>367 991</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-895 628</b>	<b>367 991</b>
Årets skattekostnad		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-895 628</b>	<b>367 991</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insatskapital Bostadsrätterna		3 600	3 600
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	16 274 572	16 857 680
Pågående investeringar i anläggningar	4	1 357 398	1 352 237
Inventarier	5	409 752	496 085
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 045 322</b>	<b>18 709 602</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	6	207 358	204 660
Kassa och bank		1 135 138	1 910 052
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 342 496</b>	<b>2 114 712</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 387 818</b>	<b>20 824 314</b>

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>7</b>		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		489 260	489 260
Underhållsfond		1 757 424	1 616 976
		<u>2 246 684</u>	<u>2 106 236</u>
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		2 293 586	2 066 043
Årets resultat		-895 628	367 991
		<u>1 397 958</u>	<u>2 434 034</u>
Summa eget kapital		3 644 642	4 540 270
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	13 312 861	13 876 669
Summa långfristiga skulder		<u>13 312 861</u>	<u>13 876 669</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	563 808	563 808
Övriga kortfristiga skulder	9	1 181 160	1 211 622
Interimsskulder	10	685 347	631 945
Summa kortfristiga skulder		<u>2 430 315</u>	<u>2 407 375</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>19 387 818</b>	<b>20 824 314</b>
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

<b>Not 1 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Öresutjämning	-3,08	1,66
Hysesintäkter	245 749,00	239 642,00
Tvättavgifter	11 380,00	13 010,00
Fördelad kostnad el	326 720,00	327 866,00
Övriga intäkter	28 850,00	6 600,00
	<hr/>	<hr/>
	612 695,92	587 119,66

<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
El	419 885,19	428 569,05
Värme	1 269 179,82	1 300 389,45
Vatten och avlopp	495,484,95	491 849,59
Renhållning	137 832,54	138 165,00
Reparation och underhåll av fastighet	1 350 331,82	124 432,92
Fastighetsskatt	161 120,00	143 360,00
Försäkringspremier	109 168,00	103 478,00
Fastighetsskötsel och städning	467 583,00	476 388,00
Kabel-TV	47 922,00	46 139,00
Avsättning inre fond	158 788,00	140 448,00
Förbrukningsinventarier	4 724,00	1 000,00
Kontorsmateriel	5 542,70	400,50
Telefon	1 040,00	1 040,00
Datakommunikation	6 530,25	775,00
Porto	88,00	180,00
Föreningsstämma	5 533,00	4 592,00
Redovisningstjänster	65 488,00	64 276,00
Elmätning	17 557,00	0,00
Bankkostnader	3 676,33	3 496,50
Föreningsavgift Bostadsrätterna	8 350,00	8 190,00
Gåvor	895,00	0,00
Övriga kostnader	14 005,72	11 222,47
	<hr/>	<hr/>
	4 750 725,32	3 488 391,48

**Not 3 Personalkostnader**

	2019	2018
Arvoden till styrelse och valberedning	107 743,00	105 116,00
Arvoden till revisorer	10 133,00	9 885,00
Arbetsgivaravgifter	28 115,00	26 489,00
	145 991,00	141 490,00

**Not 4 Byggnader och mark**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	27 826 221	27 826 221
Årets investeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	27 826 221	27 826 221
Ingående ackumulerade avskrivningar	10 968 541	10 385 431
Årets avskrivningar	583 108	583 110
Utgående ackumulerade avskrivningar	11 551 649	10 968 541
Utgående bokfört värde	16 274 572	16 857 680
Pågående investeringar i anläggningar (elmodernisering)	1 357 398	1 352 237

Kategori	Ansk.-år	Ansk.-värde	Avskr.-tid	Bokf värde vid 2019 års början	Avskr. 2 019	Återst. tid	Bokf värde vid 2019 års slut	Ack avskrivn vid 2019 års slut
Mark*	1 956	1 218 000		1 218 000	0		1 218 000	0
Byggnad*	1 956	4 282 000	100	1 584 340	42 820	36	1 541 520	2 740 480
Ombyggnad lägenheter	1 997	1 547 980	60	980 387	25 799	37	954 588	593 392
Stambyte	1 999	7 390 788	40	3 695 394	184 770	19	3 510 624	3 880 164
Takrenovering	2 000	1 638 869	40	860 406	40 971	20	819 435	819 434
Balkongrenovering	2 000	2 135 597	50	1 324 070	42 712	30	1 281 358	854 239
Dörrbyten	2 001	1 251 598	50	801 023	25 032	31	775 991	475 607
Fönsterbyten	2 003	3 779 632	50	2 570 150	75 593	33	2 494 557	1 285 075
Utbyte värmesystem	2 010	1 770 542	40	1 372 170	44 263	30	1 327 907	442 635
Omdränering	2 013	2 127 403	50	1 872 115	42 548	43	1 829 567	297 836
Entréportar	2 016	683 812	30	615 431	22 794	26	592 637	91 175
Elarbeten**	2018-19	1 357 398	40	1 316 431	35 806	38	1 285 786	71 612
		29 183 619		18 209 917	583 108		17 631 970	11 551 649

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

\*\* Ännu ej färdigställt, Avskrivning baserad på anbudssumman 1 432 250 kr.

**Not 5 Inventarier**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	881 455,75	1 130 071,75
Eliminering av inv. som var fullt avskrivna vid årets början	-2 990,00	-271 366,00
Årets investeringar	13 263,00	22 750,00
Utgående anskaffningsvärde	891 728,75	881 455,75
Ingående ackumulerade avskrivningar	385 370,75	559 195,75
Eliminering av inv. som var fullt avskrivna vid årets början	-2 990,00	-271 366,00
Årets avskrivningar	99 596,00	97 541,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	481 976,75	385 370,75
Utgående bokfört värde	409 752,00	496 085,00

**Not 6 Kortfristiga fordringar**

	2019	2018
Kundfordringar	1 431,00	900,00
Obetalda avgifter och hyror	13 162,00	6 850,00
Betalningsavvikelser	1 634,00	0,00
Avräkning el	3 416,00	20 798,00
Skattekonto	0,00	0,00
Förutbetalda försäkringspremier	128 370,00	109 168,00
Förutbetald avgift kabel-TV	12 166,00	11 976,00
Upplupna tvättavgifter	11 400,00	12 080,00
Upplupna elavgifter	31 279,00	0,00
Övriga upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	4 500,00	0,00
Summa	207 358,00	204 660,00

**Not 7 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 8 Skulder till kreditinstitut**

	Bundet till	Räntesats	2019-12-31	2018-12-31
SE-Banken	2020-06-28	1,53	3 258 965	3 335 665
SE-Banken	2020-06-28	1,44	3 848 778	4 008 778
SE-Banken	2020-03-18	1,55	4 566 974	4 675 074
SE-Banken	2020-03-18	1,43	1 759 952	1 799 960
SE-Banken	2020-03-18	1,59	442 000	621 000
			13 876 669	14 440 477
Beräknad amortering inom ett år			-563 808	-563 808
Långfristig del			13 312 861	13 876 669

**Not 9 Övriga kortfristiga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	244 163,30	295 298,50
Skatteskulder	13 722,00	11 962,00
Personalskatt	9 593,00	8 894,00
Arbetsgivaravgifter	6 863,00	6 535,00
Inre reparationsfond	904 679,00	888 662,00
Betalningsavvikelser	2 057,00	0,00
Övriga kortfristiga skulder	83,00	270,00
	1 181 160,30	1 211 621,50

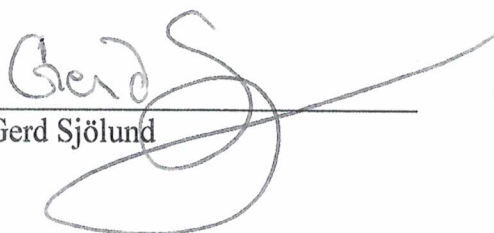
**Not 10 Interimsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	25 676,00	23 558,00
Förutbetalda avgifter och hyror	344 594,00	302 909,00
Upplupna kostnader för värme, el, vatten och renhållning	297 520,37	305 477,87
Övriga upplupna kostnader	17 557,00	0,00
	685 347,37	631 944,87



**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-18


  
Gerd Sjölund

  
Hans-Erik Clarström


**Underskrifter**

Katrineholm 2020-03-10

  
Robert Zweiniger

  
Ola Eriksson

  
Urban Ehrlin

  
Robert Lindkvist

  
Veronica Lidström

# Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2019

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Gullvivan.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

## **Uttalanden**

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför

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

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Gullvivan för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

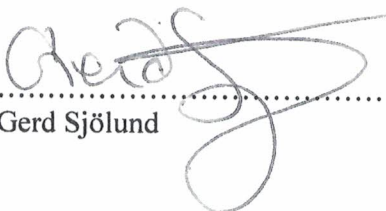
### **Uttalanden**

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

Vi tillstyrker därför

**att** föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Katrineholm 2020-05-18

  
.....  
Gerd Sjölund

  
.....  
Hans-Erik Clarström