

Styrelsen för Brf Gullvivan 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Gullvivan 18 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1956 i vilken man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 15:e augusti 2019.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-23. På stämman deltog 20 medlemmar varav 14 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Bo Marcusson	Ordförande	i tur att avgå
Birgitta Wallin	Ledamot	i tur att avgå
Stefan Andersson	Ledamot	vald t.o.m. 2022
Eduardo Perez Abreu	Suppleant	i tur att avgå
Jonathan Franzén Hartzell	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Stefan Andersson, Bo Markusson, Eduardo Pérez Abreu och Birgitta Wallin i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Anita Lundquist och Mahdi Momeni som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedningen har varit Iris Karlsson och Agneta Lundberg.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Gullivivan 18 i Nyköpings kommun med adress Regeringsvägen 10 A-C. Husen färdigställdes år 1956 och innehåller 23 (27 lgh) bostäder om 1630 m². Samt 10 parkeringsplatser med eluttag, 9 parkeringsplatser utan eluttag och 4 garage.

Lägenhetsfördelning:

9 st.	1 rum och kök
12 st.	2 rum och kök
6 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Fönsterbyte	2003
Dörrbyte med nytt låssystem	2004
Ny fjärrvärmecentral	2011
RELINE av avloppsstammar	2013
Bytt tvättmaskin i stora tvättstugan	2013
Renovering lilla tvättstugan	2014
Byte av belysningsarmaturer ute	2015
Renovering stora tvättstugan	2015
Nytt torkskåp installerat	2015
Byte belysning trapphus och källargång	2016
Ny tvättmaskin i lilla tvättstugan	2017
Ommålning källargång	2017
Klinker i källargång och torkrum	2017
Underhåll tak	2019
Ommålning trapphus	2020

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Lavéns Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Vattenfall Eldistribution AB	Elavtal, el och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Sappa	TV
Gästbudsstaden	Bredband och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Presto	Brandsläckare

Som vicevärd har Anders Lindquist fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året är ommålning av trapphus.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2006 och reviderad 2020. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

I övrigt finns inga kostnadskrävande underhåll planerade för perioden 2021/2025

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 30 varav 23 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	761	761	761	761	761
Årets resultat, tkr	-13	41	94	59	140
Balansomslutning, tkr	2 136	2 193	2 231	2 158	2 312
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	467	467	467	467	467
Driftskostnad, kr/kvm	322	331	354	310	303
Ränta, kr/kvm	8	8	13	30	25
Lån, kr/kvm	483	518	552	945	734
Fond för yttre underhåll, tkr	205	290	267	301	269
Soliditet (%)	51	51	48	45	40

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 467 kr/m²

Budget för 2021 påvisar inget höjningsbehov.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 800	60 000	290 909	632 283	41 751	1 109 743
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				41 751	-41 751	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			60 000	-60 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-145 800	145 800		0
Årets resultat					-13 533	-13 533
Belopp vid årets utgång	84 800	60 000	205 109	759 834	-13 533	1 096 210

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	759 834
Årets förlust	<u>-13 533</u>
	746 301

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>746 301</u>
	746 301

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	829 569	842 800
Summa rörelseintäkter		829 569	842 800
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-525 005	-539 623
Övriga externa kostnader	4	-51 403	-45 942
Underhåll enligt plan	5	-145 800	-96 459
Personalkostnader och arvoden	6	-56 682	-54 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-51 666	-51 666
Summa rörelsekostnader		-830 556	-788 127
Rörelseresultat		-987	54 673
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		346	862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 892	-13 784
Summa finansiella poster		-12 546	-12 922
Resultat efter finansiella poster		-13 533	41 751
Årets resultat		-13 533	41 751

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	1 245 281	1 296 947
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 245 281	1 296 947
Summa anläggningstillgångar		1 245 281	1 296 947
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16	24
Avräkningskonto HSB Södermanland		863 939	867 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	25 522	27 570
Summa kortfristiga fordringar		889 477	895 227
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 000	1 000
Summa kassa och bank		1 000	1 000
Summa omsättningstillgångar		890 477	896 227
SUMMA TILLGÅNGAR		2 135 758	2 193 174

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		84 800	84 800
Reservfond		60 000	60 000
Fond för yttre underhåll		205 109	290 909
Summa bundet eget kapital		349 909	435 709
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		759 834	632 283
Årets resultat		-13 533	41 751
Summa fritt eget kapital		746 301	674 034
Summa eget kapital		1 096 210	1 109 743
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	335 638	787 638
Summa långfristiga skulder		335 638	787 638
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	452 000	56 000
Leverantörsskulder		69 074	66 016
Aktuella skatteskulder		3 319	2 956
Övriga skulder	14	77 621	73 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	101 896	97 648
Summa kortfristiga skulder		703 910	295 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 135 758	2 193 174

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 36 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,57 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	761 004	761 004
Hyrer	27 600	27 600
Hyresbortfall	-4 180	-2 970
Intäkter konsumtionsavgift	47 441	58 012
Övriga intäkter	1 869	3 246
Avsättning inre fond	-4 164	-4 092
Summa nettoomsättning	829 570	842 800

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	679
Löpande underhåll	33 664	6 646
Elavgifter	74 992	99 664
Uppvärmningsavgifter	161 970	172 219
Vatten och avlopp	70 221	65 471
Sophämtning	23 092	22 580
Försäkringar	18 623	17 922
Kabel-TV/bredband	29 521	35 614
Fastighetsskötsel	81 443	87 348
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	31 479	31 479
Summa driftskostnader	525 005	539 622

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	45 858	42 356
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	900	0
Övriga förvaltningskostnader	700	828
Möteskostnader	0	354
Fritidsverksamhet	0	358
Överlåtelseavgift	1 163	1 163
Pantförskrivningsavgift	1 868	465
Representation, avdragsgill	730	0
Kreditupplysning	135	270
Inkassokostnader	49	148
Summa övriga externa kostnader	51 403	45 942

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	145 800	96 459
Summa underhåll enligt plan	145 800	96 459

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	30 770	29 510
Arvode vicevärd	7 260	7 260
Arvode föreningsvald revisor	4 135	5 450
Övriga arvoden	2 500	2 500
Sociala avgifter	10 017	9 717
Övriga personalkostnader	2 000	0
Summa personalkostnader och arvoden	56 682	54 437

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2055.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1956.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	3 284 559	3 284 559
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 284 559	3 284 559
Ingående avskrivningar	-1 987 613	-1 935 947
Årets avskrivningar	-51 666	-51 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 039 279	-1 987 613
Utgående redovisat värde	1 245 280	1 296 946
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	72 000	72 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 853 000	2 853 000
Totalt taxeringsvärde	10 325 000	10 325 000

Fastighetsbeteckning: Gullvivan 18

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 000	23 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 000	23 000
Ingående avskrivningar	-23 000	-23 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 000	-23 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 522	27 570
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 522	27 570

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	1 000	1 000
Summa kassa och bank	1 000	1 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,76	2023-09-01	367 638	399 638
Stadshypotek	1,40	2021-06-01	420 000	444 000
			787 638	843 638
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-396 000	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-56 000	-56 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			335 638	787 638

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	224 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	507 638

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	1 758 400	1 758 400
	1 758 400	1 758 400

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	452 000	56 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	452 000	56 000

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	13 399	13 415
Lagstadgade sociala avgifter	9 817	9 517
Medlemmars reparationsfond/inre fond	54 405	50 241
Summa övriga kortfristiga skulder	77 621	73 173

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	50 241	51 984
Uttag under året	0	-5 835
Avsättning	4 164	4 092
Utgående värde	54 405	50 241

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	490	518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 767	38 947
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	73 640	55 594
Avtalsplacerade betalningar	0	2 589
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 897	97 648

Nyköping 2021-04-14



Bo Marcusson



Birgitta Wallin



Stefan Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-16



Ahita Lundquist
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gullvivan 18, org.nr. 719000-0625

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gullvivan 18 för år 2020.

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gullvivan 18 för år 2020

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Nyköping den 16/4 2021



Anita Lundquist

Av föreningen vald
revisor