

Styrelsen för Brf Gullvivan 18 i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019-04-25. På stämman deltog 16 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Bo Marcusson	Ordförande	vald t.om 2021
Birgitta Wallin	Ledamot	vald t.om 2021
Stefan Andersson	Ledamot	i tur att avgå
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 och Birgitta Wallin två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har efter extrastämman 29 maj 2020 varit Anita Lundquist och Nils Billing, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedningen har varit Iris Karlsson och Agneta Lundberg.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Gullvivan 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

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Lavéns Fastighetservice AB	Fastighetsskötsel
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	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 underhåll av taket.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2006 och reviderad 2019. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är målning av trapphus som är flyttat från 2019 till 2020 och kommer att ske under första halvåret 2020.

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

Förändring av yttre underhållsfonden under året:

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	267 368
Förändring enligt stämmobeslut för 2018 års bokslut	60 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-96 459
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	60 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	0
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2019-12-31	290 909

Medlemsinformation

Under året har 2 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	761	761	761	761	761
Årets resultat, tkr	41	94	59	140	69
Balansomslutning, tkr	2 193	2 231	2 158	2 312	2 220
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	467	467	467	467	467
Driftskostnad, kr/kvm	331	354	310	303	314
Ränta, kr/kvm	8	13	30	25	26
Lån, kr/kvm	518	552	945	734	767
Fond för yttre underhåll, tkr	290	267	301	269	290
Soliditet (%)	51	48	45	40	35

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 2020 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	267 368	561 787	94 037	1 067 992
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				94 037	-94 037	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			120 000	-120 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-96 459	96 459		0
Årets resultat					41 751	41 751
Belopp vid årets utgång	84 800	60 000	290 909	632 283	41 751	1 109 743

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	632 283
Årets resultat	<u>41 751</u>
	674 034

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>674 034</u>
	674 034

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	842 800	836 294
Summa rörelseintäkter		842 800	836 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-539 623	-577 588
Övriga externa kostnader	4	-45 942	-48 346
Underhåll enligt plan	5	-96 459	0
Personalkostnader och arvoden	6	-54 437	-44 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-51 666	-51 666
Summa rörelsekostnader		-788 127	-721 871
Rörelseresultat		54 673	114 423
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		862	705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 784	-21 091
Summa finansiella poster		-12 922	-20 386
Resultat efter finansiella poster		41 751	94 037
Årets resultat		41 751	94 037

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 296 947	1 348 612
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 296 947	1 348 612
Summa anläggningstillgångar		1 296 947	1 348 612
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		24	20
Avräkningskonto HSB Södermanland		867 633	854 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 570	26 695
Summa kortfristiga fordringar		895 227	881 343
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 000	1 000
Summa kassa och bank		1 000	1 000
Summa omsättningstillgångar		896 227	882 343
SUMMA TILLGÅNGAR		2 193 174	2 230 955

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	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		290 909	267 368
Summa bundet eget kapital		435 709	412 168
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		632 283	561 787
Årets resultat		41 751	94 037
Summa fritt eget kapital		674 034	655 824
Summa eget kapital		1 109 743	1 067 992
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	787 638	851 638
Summa långfristiga skulder		787 638	851 638
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	56 000	48 000
Leverantörsskulder		66 016	88 602
Aktuella skatteskulder		2 956	2 531
Övriga skulder	13	73 173	70 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	97 648	101 405
Summa kortfristiga skulder		295 793	311 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 193 174	2 230 955

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 37 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

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	761 004	761 004
Hyrer	27 600	27 600
Hyresbortfall	-2 970	-2 640
Intäkter konsumtionsavgift	58 012	48 298
Övriga intäkter	3 246	6 125
Avsättning inre fond	-4 092	-4 092
Summa nettoomsättning	842 800	836 295

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	679	4 514
Löpande underhåll	6 646	48 134
Elavgifter	99 664	76 951
Uppvärmningsavgifter	172 219	180 420
Vatten och avlopp	65 471	65 044
Sophämtning	22 580	22 085
Försäkringar	17 922	17 892
Kabel-TV/bredband	35 614	34 815
Fastighetsskötsel	87 348	91 967
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	31 479	28 295
Övriga kostnader	0	7 471
Summa driftskostnader	539 622	577 588

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	42 356	40 585
Övriga förvaltningskostnader	828	0
Möteskostnader	354	336
Fritidsverksamhet	358	195
Överlåtelseavgift	1 163	4 516
Pantförskrivningsavgift	465	2 253
Kreditupplysning	270	405
Inkassokostnader	148	56
Summa övriga externa kostnader	45 942	48 346

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	96 459	0
Summa underhåll enligt plan	96 459	0

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	29 510	22 930
Arvode vicevärd	7 260	5 808
Arvode föreningsvald revisor	5 450	4 360
Övriga arvoden	2 500	2 000
Sociala avgifter	9 717	8 473
Övriga personalkostnader	0	700
Summa personalkostnader och arvoden	54 437	44 271

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

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

Ingående anskaffningsvärden byggnader	3 284 559	3 284 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 284 559	3 284 559
Ingående avskrivningar	-1 935 947	-1 884 281
Årets avskrivningar	-51 666	-51 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 987 613	-1 935 947
Utgående redovisat värde	1 296 946	1 348 612
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 400 000	6 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	72 000	48 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 853 000	2 445 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	68 000
Totalt taxeringsvärde	10 325 000	9 161 000

Fastighetsbeteckning: Gullvivan 18

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

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

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 570	26 695
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 570	26 695

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	1 000	1 000
Summa kassa och bank	1 000	1 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,76	2023-09-01	399 638	431 638
Stadshypotek	1,40	2021-06-01	444 000	468 000
			843 638	899 638
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-56 000	-48 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			787 638	851 638

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	563 638

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	56 000	48 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	56 000	48 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	13 415	10 528
Lagstadgade sociala avgifter	9 517	8 275
Medlemmars reparationsfond/inre fond	50 241	51 984
Summa övriga kortfristiga skulder	73 173	70 787

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	51 984	47 891
Uttag under året	-5 835	0
Avsättning	4 092	4 092
Utgående värde	50 241	51 983

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	518	546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 947	28 753
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	55 594	72 107
Avtalsplacerade betalningar	2 589	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97 648	101 406

Nyköping 2020-06-04



Bo Marcusson

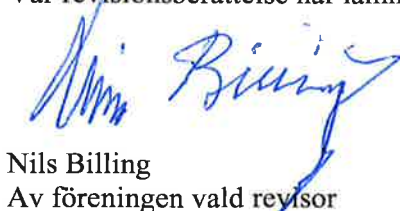


Birgitta Wallin

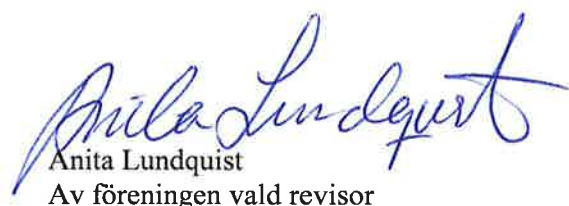


Stefan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-30



Nils Billing
Av föreningen vald revisor



Anita Lundquist
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gullivan 18 för år 2019.

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 2019 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 Gullivan 18 för år 2019.

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 30 / 5 2020



Anita Lundquist

Av föreningen vald
revisor

Nils Billing

Av föreningen vald
revisor