



brf GULLVIVAN

i Östra Ljungby

org nr 716406-3237

ÅRSREDOVISNING

2019

Årsredovisning

Styrelsen för

Brf Gullvivan i Östra Ljungby

Org nr 716406-3237

får härmed avge årsredovisning för 2019

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-06-29. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-04-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelse och revisor

Tommy Björk	ordförande
Eva Dahlberg	ledamot
Marinn Persson	ledamot
Britt Kristoffersson	ledamot
Inger Björk	suppleant

KPMG AB (Daniel Larsson)	revisor
--------------------------	---------

Valberedning

Styrelsen har verkat som valberedning under verksamhetsåret.



Org nr 716406-3237

Sammanträde

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2019-05-22.
Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Girena AB har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.
Snöröjning, häck- och gräsklippning har utförts av Bosab Fastighetsförvaltning AB.

Fakta om vår fastighet

Föreningen äger fastigheten Östra Ljungby 7:105 med 10 lägenheter uppförda som radhus med adress Majvivegatan 1 A-E och 3 A-E i Östra Ljungby.
Fastigheten är taxerad som småhus.

Totalytan är 732 kvm fördelat på

2 st	2 rum och kök, 72,4 kvm
2 st	2 rum och kök, 73,7 kvm
4 st	3 rum och kök, 73,7 kvm
2 st	3 rum och kök, 72,4 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Per bokslutsdatum finns inga tomma lägenheter.
3 lägenheter har överlåtits under året.

Kompletteringsbyggnader:

10 st carport-platser.
10 st förrådsbyggnader.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår även hyresförlust- och ansvarsförsäkring.
Husbocksförsäkring och sanering fullserviceavtal finns i Anticimex.

Årsavgifter

Oförändrade årsavgifter under 2018 och 2019.

Avskrivningar

Fastigheten har skrivits av med 65 150 kronor enligt plan vilket motsvarar 1 % anskaffningsvärdet.

Lån

Befintliga lån i Swedbank och Venarv har amorterats med 150 000 kr enligt plan.

Medlemmar i föreningen

Medlemmar vid räkenskapsårets ingång	14
Tillkommande medlemmar	–
Avgående medlemmar	–
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	14

2019-05-22
DLN

*Underhållskostnader**Utförda åtgärder 2019*

Taktvätt
 Energideklaration
 OVK-kontroll
 Reparation vattenskada lgh 4

Planerade åtgärder 2020

Byte 7 st fläktar
 Byte och målning av vindskivor och entréer.
 Nya vattenledningar

Flerårsöversikt

<i>Nyckeltal är baserat på 732 kvm</i>	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter per kvm	803	803	803	803
Driftskostnader per kvm	226	209	220	208
Underhållskostnader per kvm	135	148	213	413
Resultat efter finansiella poster	162 996	178 654	117 482	-21 949
Soliditet	21%	18%	15%	12%

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	150 000	490 000	271 415	78 654
Reservering till fond för yttre underhåll		100 000		
Disposition av föregående års resultat			78 654	-78 654
Årets resultat				62 996
Vid årets slut	150 000	590 000	350 069	62 996

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	351 644
Årets resultat	62 996
Totalt	414 640

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	413 065
Summa	411 490

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	587 448	587 448
Övriga rörelseintäkter	2	6 000	8 022
Summa rörelseintäkter		593 448	595 470
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-165 442	-152 976
Underhållskostnader	4	-98 748	-108 378
Personalkostnader	5	-14 729	-14 414
Avskrivningar	7	-65 150	-65 150
Summa rörelsekostnader		-344 069	-340 918
Rörelseresultat		249 379	254 552
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-86 383	-75 898
Summa finansiella poster		-86 383	-75 898
Resultat efter finansiella poster		162 996	178 654
Fond för yttre underhåll			
Reservering till fond för yttre underhåll		-100 000	-100 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll		—	—
Summa förändring fond för yttre underhåll		-100 000	-100 000
Årets resultat		62 996	78 654

Balansräkning

Belopp i kr

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

7 4 909 339 4 974 489

Summa materiella anläggningstillgångar

4 909 339 4 974 489

Summa anläggningstillgångar

4 909 339 4 974 489

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 376 12 850

Summa kortfristiga fordringar

13 376 12 850

Kassa och bank

Kassa och bank

8 663 328 582 731

Summa kassa och bank

663 328 582 731

Summa omsättningstillgångar

676 704 595 581

SUMMA TILLGÅNGAR

5 586 043 5 570 070

Balansräkning

Belopp i kr

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not	2019-12-31	2018-12-31
	150 000	150 000
	590 000	490 000
	740 000	640 000
	350 069	271 415
	62 996	78 654
	413 065	350 069
	1 153 065	990 069
9,11	4 209 000	4 509 000
	4 209 000	4 509 000
9	150 000	–
	–	6 773
	1 294	1 294
10	72 684	62 934
	223 978	71 001
	5 586 043	5 570 070

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 1 %

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reserveringen ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Not 1	Årsavgifter	2019	2018
	Årsavgifter	587 448	587 448
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-	-
		587 448	587 448
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Parkeringsavgifter	6 000	5 400
	Överlåtelseavgift	-	1 000
	Övriga ersättningar och intäkter	-	1 622
		6 000	8 022
Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	EI	14 534	12 026
	Sopavgifter	21 192	23 237
	Fastighetsskötsel	25 213	12 020
	Fastighetsförsäkringar	19 538	18 765
	Fastighetsskatt	18 960	18 960
	Revisionsarvoden	10 000	10 000
	Förvaltningsarvoden	36 000	36 000
	Administrativ service	282	188
	Kostnadsersättningar	500	500
	Kontorskostnader	653	2 421
	Övriga förvaltningskostnader	18 570	18 859
		165 442	152 976

Not 4	Underhållskostnader	2019	2018
		25 908	10 821
	Rep & underhåll lägenheter	19 723	23 916
	Rep & underhåll VVS-installation	-	17 406
	Rep & underhåll markytor	53 117	56 235
	Rep & underhåll övrigt	98 748	108 378
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
	Löner och andra ersättningar styrelsen	12 500	12 000
	Sociala kostnader	2 229	2 414
		14 729	14 414
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
	Räntor fastighetslån	86 383	75 898
		86 383	75 898
Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	6 573 500	6 573 500
	Vid årets slut	6 573 500	6 573 500
	<i>Varav mark</i>	58 500	58 500
		58 500	58 500
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-1 599 011	-1 533 861
	Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-65 150	-65 150
	Vid årets slut	-1 664 161	-1 599 011
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 909 339	4 974 489
	Taxeringsvärde	2 528 000	2 528 000
	Varav byggnadsvärde	1 938 000	1 938 000
	Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde

Not 8	Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
		2 000	2 000
	Kassa	661 328	580 731
	Swedbank transaktionskonto	663 328	582 731
Not 9	Skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
		4 359 000	4 509 000
	Skulder till kreditinstitut		
	Nästa års amortering	-150 000	
	Långfristig skuld vid årets slut	4 209 000	4 509 000
		2019-12-31	2018-12-31
	Venarv, ränta f n 3,25 %. 3-mån ränta	50 000	175 000
	Swedbank, ränta f n 2,06 %. 3-mån ränta	2 200 000	2 200 000
	Swedbank, ränta f n 1,887 %. 3-mån ränta	2 109 000	2 134 000
		4 359 000	4 509 000

Enligt lånespecifikationen ovan har samtliga lån villkorsändringsdag under 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som ska amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer omsättas/förlängas.

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
		8 389	6 613
	Upplupna räntor		
	Förutbetalda avgifter	39 364	34 321
	Upplupna driftskostnader	5 931	3 000
	Övriga upplupna kostnader	19 000	19 000
		72 684	62 934
Not 11	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
	Ställda säkerheter		
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
	Fastighetsinteckningar	6 306 000	6 306 000
		6 306 000	6 306 000
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 12

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut om hyreshöjning från och med 2020-04-01 med 1,5 %.

Östra Ljungby 2020


Tommy Björk
Ordförande


Eva Dahlberg

Marinn Persson




Britt Kristoffersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-2020.

KPMG AB


Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gullvivan i Östra Ljungby, org. nr 716406-3237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gullvivan i Östra Ljungby för år 2019.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7 maj 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gullvivan i Östra Ljungby för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 20 maj 2020

KPMG AB



Daniel Larsson

Auktoriserad revisor