

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen Gullvivan  
Org nr: 716406-2148





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Gullivivan får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 699 689 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-12-06. Nuvarande stadgar registrerades 2017-06-09.

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, beroende på högre driftskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på mer utfört underhåll men även högre fastighetsavgift p.g.a. höjt taxeringsvärde och ökade vattenkostnader. Räntekostnaderna har minskat något.

I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar, d.v.s. resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive avsättningen till underhållsfonden. Det är detta resultat styrelsen använder i sitt budgetarbete och som är underlag för beslut om eventuella avgiftsjusteringar. Årets resultat efter fondförändringar är 34 tkr vilket är 62 tkr lägre än föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 33% till 256%.

Föreningen har inga lån som ska villkorsändras kommande verksamhetsår. Dessa skulle ha klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18) men det är inte aktuellt detta år.

I resultatet ingår avskrivningar med 228 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 183 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Munka Ljungby 24:28 i Ängelholms kommun med därpå uppförda byggnader med 32 lägenheter och 1 skyddsrum/gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adress är Växthusvägen i Munka Ljungby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	2
5 rum och kök	10
6 rum och kök	20

Total tomtarea	11 778 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 494 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	25 278 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 362 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Bjäre Kraft Bredband	TV via fiber
Riddargården	Fuktkontroll

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 tkr och planerat underhåll för 1 079 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen, visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 992 tkr per år, vilket motsvarar en kostnad på 221 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts enligt beräkning från underhållsplanen med 1 000 tkr (223 kr/m<sup>2</sup>).

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning	2008-2011	Alla hus
Gemensamma utrymmen	2014	Målning skyddsrum, garage, soprum
Utvändigt arbete på husen	2015-2016	Fasadarbete, fönsterbyte, plåtbyte balkonger
Installationer	2017	Rensning frånluftskanaler och 5 fläktar
Förråd	2018	Plåtning, målning och omläggning förrådskast
Parkeringsytor	2018	Nyanläggning
Förråd	2019	Plåtning, målning och omläggning förrådskast
Fasader	2020	Målning fasader

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (underhållsspolning, byte elpannor)	153 016
Huskropp utvändigt (målning fasader, panelbyte)	803 125
Markytor (släntarbete, trädflytt, ny betongstödkant)	123 006

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Per Broing	Ordförande	2022
Daniel Sanell	Sekreterare	2023
Alexander Jansson	Vice ordförande	2023
Christos Iordanidis	Ledamot/kassör	2022
Lisa Dahl	Ledamot	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Louise Nilsson	Suppleant	2022
Peter Leijon	Suppleant	2022
Robert Hansson	Suppleant	2022
Tom Henriksen	Suppleant	2022

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB Anders Callert	Auktoriserad revisor	2022

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Christian Nilsson	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Janet Berg	2022
Jenny Jansson	2022
Therése Jakobsson	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2022-01-01.

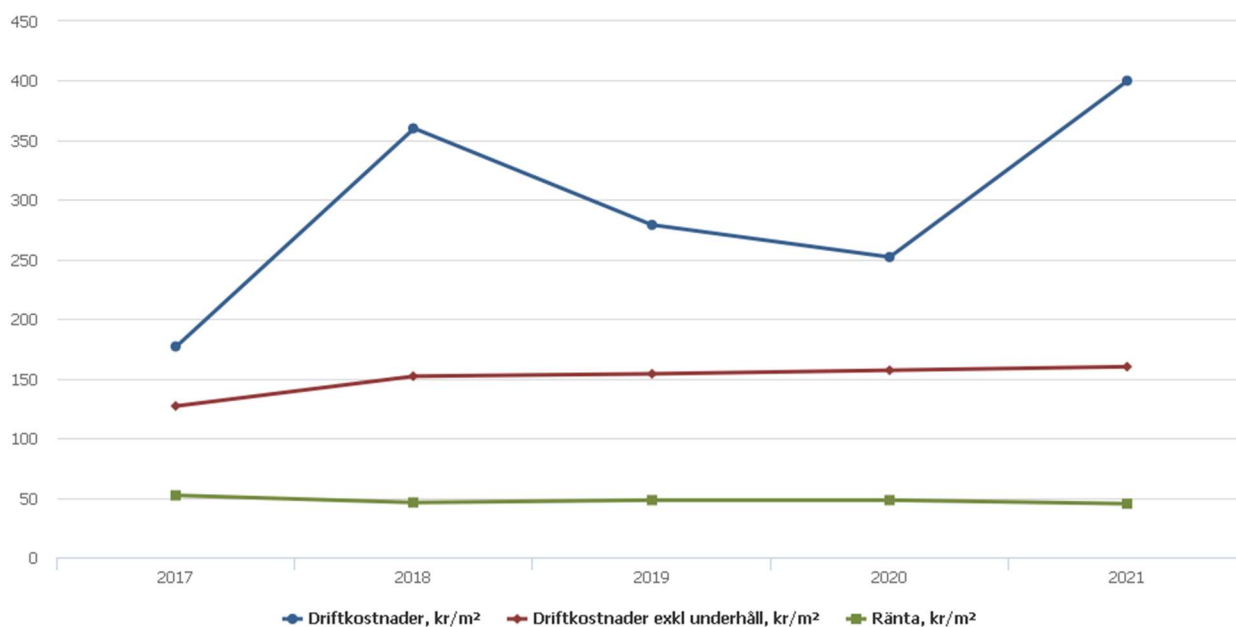
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 534 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år inga).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 365	2 242	2 187	2 130	2 099
Resultat efter finansiella poster	-45	569	301	-68	667
Årets resultat	-45	569	301	-68	667
Resultat exklusive avskrivningar	183	797	528	160	884
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-817	-103	-172	-490	384
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	223	200	156	145	111
Balansomslutning	18 516	18 581	18 358	18 440	18 953
Soliditet %	20	20	17	15	15
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	-	33	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	256	359	301	269	277
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	534	509	494	482	475
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	400	252	279	360	177
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	160	157	154	152	127
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	45	48	48	46	52
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	169	186	81	50	115
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 162	3 242	3 322	3 402	3 482
Skuldkvot %	5,88	6,09	6,61	6,86	7,27



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	300 996	837 108	1 972 037	568 774
Disposition enl. årsstämmobeslut			568 774	-568 774
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 079 147	1 079 147	
Årets resultat				-45 209
<b>Vid årets slut</b>	<b>300 996</b>	<b>757 961</b>	<b>2 619 958</b>	<b>-45 209</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 540 810
Årets resultat	-45 209
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 079 147
<b>Summa</b>	<b>2 574 749</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>2 574 749</b>
--	------------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 364 579	2 241 912
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 720	148 813
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 418 299</b>	<b>2 390 725</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 797 061	-1 131 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 460	-118 024
Personalkostnader	Not 6	-108 645	-131 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-227 766	-227 766
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 252 933</b>	<b>-1 608 445</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>165 366</b>	<b>782 280</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 960	4 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-214 535	-217 551
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-210 575</b>	<b>-213 507</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-45 209</b>	<b>568 774</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-45 209</b>	<b>568 774</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	15 849 927	16 077 693
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 849 927</b>	<b>16 077 693</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	20 000	20 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 869 927</b>	<b>16 097 693</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	27 935	29 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	90 568	82 962
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>118 503</b>	<b>112 035</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 528 046	2 371 326
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 528 046</b>	<b>2 371 326</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 646 549</b>	<b>2 483 361</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 516 476</b>	<b>18 581 053</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	300 996	300 996	
Fond för yttre underhåll	757 961	837 108	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 058 957</b>	<b>1 138 104</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 619 957	1 972 037	
Årets resultat	-45 209	568 774	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 574 749</b>	<b>2 540 810</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 633 706</b>	<b>3 678 914</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 850 000	7 355 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 850 000</b>	<b>7 355 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	360 000	7 215 000
Leverantörsskulder	Not 16	370 657	39 993
Skatteskulder	Not 17	50 732	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	251 381	292 146
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 032 770</b>	<b>7 547 139</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>18 516 476</b>	<b>18 581 053</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Fiberanslutning	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 399 568	2 285 328
Rabatter	-9 500	-10 500
Vattenavgifter	-25 489	-32 916
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 364 579</b>	<b>2 241 912</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
TV-avgifter via fiber	42 240	42 240
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	11 424	1 419
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-4
Övriga rörelseintäkter	60	480
Försäkringsersättningar	0	103 958
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>53 720</b>	<b>148 813</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-1 079 147	-427 564
Reparationer	-63 503	-206 419
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-189 585	-137 715
Försäkringspremier	-60 904	-53 250
TV-avgifter via fiber	-42 240	-42 240
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 372	0
Serviceavtal (fuktkontroll)	-16 875	-14 625
Obligatoriska besiktningar (lekplats)	-6 186	-1 500
Snö- och halkbekämpning	-13 917	0
Förbrukningsinventarier	-14 673	-15 765
Fordons- och maskinkostnader (släp)	-494	-1 209
Vatten	-164 659	-131 640
Fastighetsel	-39 882	-35 169
Sophantering och återvinning	-81 172	-64 514
Förvaltningsarvode drift	-7 452	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 797 061</b>	<b>-1 131 610</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-86 578	-101 088
Hyra inventarier & verktyg	0	-548
IT-kostnader	0	-1 391
Arvode, yrkesrevisorer	-6 000	-5 875
Övriga förvaltningskostnader	-4 889	-1 753
Kreditupplysningar	0	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 424	-1 419
Representation	-1 582	-300
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar och stadgar m.m.)	-7 438	-2 750
Bankkostnader	-1 550	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-119 460</b>	<b>-118 024</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-8 288	-19 824
Styrelsearvoden	-51 502	-50 100
Sammanträdesarvoden	-26 883	-30 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (valberedning)	-2 163	-1 400
Övriga kostnadsersättningar	0	-525
Sociala kostnader	-19 809	-28 296
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-108 645</b>	<b>-131 045</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-192 130	-192 130
Avskrivning Markanläggningar	-8 386	-8 386
Avskrivning Markinventarier	-5 250	-5 250
Avskrivning Anslutningsavgifter	-22 000	-22 000
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-227 766</b>	<b>-227 766</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 960	3 948
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	96
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 960</b>	<b>4 044</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-203 675	-213 931
Övriga finansiella kostnader	-10 860	-3 620
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-214 535</b>	<b>-217 551</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	19 212 966	19 212 966
Mark	761 470	761 470
Anslutningsavgifter	440 000	440 000
Markanläggning	167 725	167 725
Markinventarier	52 500	52 500
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>20 634 661</b>	<b>20 634 661</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 337 611	-4 145 481
Anslutningsavgifter	-176 000	-154 000
Markanläggningar	-25 857	-17 471
Markinventarier	-17 500	-12 250
	<b>-4 556 968</b>	<b>-4 329 202</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-192 130	-192 130
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-22 000	-22 000
Årets avskrivning markanläggningar	-8 386	-8 386
Årets avskrivning markinventarier	-5 250	-5 250
	<b>-227 766</b>	<b>-227 766</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 784 734</b>	<b>-4 556 968</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>15 849 927</b>	<b>16 077 693</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	14 683 225	14 875 355
Mark	761 470	761 470
Anslutningsavgifter	242 000	264 000
Markanläggningar	133 482	141 868
Markinventarier	29 750	35 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	25 278 000	18 362 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>25 278 000</b>	<b>18 362 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>20 478 000</i>	<i>14 906 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 800 000</i>	<i>3 456 000</i>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	20 000	20 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

*Swedbank Robur International SICA Global High Dividend Marknadsvärde 109 977 kr*

**Not 12 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	0	1 131
Skattekonto	27 935	27 942
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>27 935</b>	<b>29 073</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 298	60 904
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 604	21 585
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 666	473
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>90 568</b>	<b>82 962</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	1 324 016	1 320 056
Transaktionskonto	1 194 029	1 041 269
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 528 046</b>	<b>2 371 326</b>



**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	14 210 000	14 570 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-360 000	-180 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut		-7 035 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 850 000</b>	<b>7 355 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,50%	2024-08-23	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,15%	2026-06-17	4 975 000,00	0,00	0,00	4 975 000,00
SWEDBANK	1,83%	2026-09-25	2 535 000,00	0,00	180 000,00	2 355 000,00
SWEDBANK	1,11%	2027-09-24	2 060 000,00	0,00	180 000,00	1 880 000,00
<b>Summa</b>			<b>14 570 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>360 000,00</b>	<b>14 210 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 360 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 440 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 410 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	370 657	39 993
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>370 657</b>	<b>39 993</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	50 732	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>50 732</b>	<b>0</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna löner	0	6 804
Upplupna sociala avgifter	0	1 478
Upplupna räntekostnader	15 086	19 641
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	40 877	78 033
Upplupna elkostnader	4 857	4 315
Upplupna kostnader för renhållning	1 526	1 213
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 673	4 022
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	186 362	176 640
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>251 381</b>	<b>292 146</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	20 178 000	20 178 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Munka Ljungby 2022-03-07

---

Per Broing

---

Alexander Jansson

---

Daniel Sanell

---

Christos Iordanidis

---

Lisa Dahl

Min revisionsberättelse har lämnats

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB

---

Anders Callert  
Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Bostadsrättsföreningen Gullvivan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gullvivan i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

