



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gullvivan i Frövi

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lindesberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Näsbybacka 28:24	1983	Lindesberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1981 och består av 24 småhus.

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 162 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 160 kvm.

Styrelsens sammansättning

Katarina Munther Andersson	Sekreterare
Sofia Wessman	Suppleant
Tommy Janbecker	Suppleant
Björg Elin Elisabeth Ekström	Styrelseledamot
Nils Anders Löfgren	Styrelseledamot
Tony Andersson	Kassör
Sanna Aina Susanne Vikström	Ordförande

Valberedning

Anders Kjellberg
Kristina Ahlmark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Elin Viitanen Revisor LR Noler AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2015-2017** ● Genomgång av entrétak - 2019
- 2016-2017** ● Renovering av balkonger - Utfört
- 2018** ● Plankbyten mellan radhus - Utfört
byte av 1 balkongdörr - trasig
byte av 1 garageport - trasig
byte av utebelysning garage - Utfört
åtgärd i mätarbrunnen - efter åläggande
byte av huvudkranar - förebyggande insats
Målning av entréer & balkonger - Utfört
- 2019** ● målning garagen - Utfört
Vindsinspektion och åtgärdnockband på radhusen - Underhållsåtgärd
OVK - ventilationskontroll
byte av dörr till soprum - Utfört
upprätta energideklaration - Utfört
Byte av garageportar - utlåtande i underhållsplanen
undersidor balkonger & skärmtak - underhåll + målning
- 2020-2021** ● Byte av fönster hus 14 - 2020-2021
- 2021** ● Gårdsbelysning bytt delar av armaturer - Utfört
Plank mellan lägenheter bottenplan - Målning
- 2022** ● Nya brevlådor i kassetter - Utfört 2022
Byte vattenutkastare - Utfört 2022
Fönsterbyten hus 16-18-20 - Utfört 2022
- 2023-2023** ● Byte av yttertak hus 16-18
- 2024-2024** ● Reparation av gavelspetsar.
- 2025** ● OVK besiktning
Åtgärdat vattenskada i hus 20
Byte av entredörrar och förrådsdörrar hus 16-18

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 474 908	1 409 912	1 337 312	1 329 272
Resultat efter fin. poster	175 118	383 135	-176 150	-678 222
Soliditet (%)	34	32	28	29
Yttre fond	1 085 418	777 063	864 722	1 642 532
Taxeringsvärde	8 680 000	8 680 000	8 120 000	8 120 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	657	627	591	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	96,0	93,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 784	2 845	2 906	2 969
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 784	2 847	2 908	2 969
Sparande / kvm totalyta, kr	279	305	230	291
Elkostnad / kvm totalyta, kr	5	7	6	8
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	67	46	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	75	74	52	44
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,16	1,54	1,34	-
Räntekänslighet (%)	4,24	4,54	4,91	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	447 200	-	-	447 200
Fond, yttre underhåll	777 063	-148 389	456 744	1 085 418
Balanserat resultat	1 356 671	383 135	-456 744	1 431 451
Årets resultat	383 135	-383 135	175 118	175 118
Eget kapital	2 964 069	0	175 118	3 139 187

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 431 451
Årets resultat	175 118
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-456 744
Totalt	1 606 569

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	299 875
Balanseras i ny räkning	1 906 444

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 474 908	1 409 912
Övriga rörelseintäkter	3	32 642	926
Summa rörelseintäkter		1 507 550	1 410 838
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-889 438	-661 760
Övriga externa kostnader	9	-120 361	-91 973
Personalkostnader	10	-72 521	-70 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-128 340	-128 340
Summa rörelsekostnader		-1 210 660	-952 233
RÖRELSERESULTAT		296 890	458 605
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 713	20 209
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-131 485	-95 679
Summa finansiella poster		-121 772	-75 470
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		175 118	383 135
ÅRETS RESULTAT		175 118	383 135

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	7 355 330	7 483 670
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 355 330	7 483 670
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 358 130	7 486 470
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 631	12 609
Övriga fordringar	15	1 960 922	1 801 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	33 012	11 476
Summa kortfristiga fordringar		2 012 565	1 825 399
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 012 565	1 825 399
SUMMA TILLGÅNGAR		9 370 695	9 311 869

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		447 200	447 200
Fond för yttre underhåll		1 085 418	777 063
Summa bundet eget kapital		1 532 618	1 224 263
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 431 451	1 356 671
Årets resultat		175 118	383 135
Summa fritt eget kapital		1 606 569	1 739 806
SUMMA EGET KAPITAL		3 139 187	2 964 069
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	6 018 594
Summa långfristiga skulder		0	6 018 594
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 018 594	131 556
Leverantörsskulder		4 207	9 666
Skatteskulder		3 698	3 698
Övriga kortfristiga skulder		60 601	32 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	144 409	152 232
Summa kortfristiga skulder		6 231 508	329 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 370 695	9 311 869

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	296 890	458 605
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	128 340	128 340
	425 230	586 945
Erhållen ränta	9 713	20 209
Erlagd ränta	-131 485	-95 679
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	303 458	511 475
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 576	-2 514
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 264	-36 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten	291 145	472 174
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-131 556	-131 556
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-131 556	-131 556
ÅRETS KASSAFLÖDE	159 589	340 618
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 801 169	1 460 551
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 960 759	1 801 169

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gullvivan i Frövi är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,31 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 419 672	1 354 564
Hysesintäkter garage	50 700	43 800
Hysesintäkter p-plats	0	3 600
Påminnelseavgift	420	300
Pantsättningsavgift	1 176	1 671
Överlåtelseavgift	2 940	5 732
Administrativ avgift	0	245
Summa	1 474 908	1 409 912

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	926
Försäkringsersättning	32 642	0
Summa	32 642	926

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	16 750	0
Gårdkostnader	24 350	25 990
Gemensamma utrymmen	612	1 858
Sophantering	466	883
Snöröjning/sandning	19 093	33 963
Förbrukningsmaterial	0	379
Summa	61 271	63 072

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	3 438
VVS	3 135	0
Ventilation	14 985	0
Tak	0	59 813
Vattenskada	116 832	0
Summa	134 952	63 251

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	237 375	0
Fasader	62 500	148 389
Summa	299 875	148 389

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	10 321	14 878
Vatten	152 550	144 382
Sophämtning/renhållning	40 993	26 136
Summa	203 864	185 396

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 024	62 896
Kabel-TV	22 685	0
Bredband	57 667	73 656
Fastighetsskatt	65 100	65 100
Summa	189 476	201 652

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	1 476
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	5 134	980
Revisionsarvoden extern revisor	17 788	16 125
Styrelseomkostnader	900	0
Fritids och trivselkostnader	3 001	1 275
Föreningskostnader	2 932	4 108
Förvaltningsarvode enl avtal	57 326	55 008
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	1 764	1 720
Administration	5 378	3 257
Konsultkostnader	3 744	0
Bostadsrätterna Sverige	4 780	0
Övriga externa kostnader	4 010	0
Summa	120 361	91 973

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	55 000
Arbetsgivaravgifter	13 721	15 160
Summa	72 521	70 160

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	131 322	95 679
Dröjsmålsränta	162	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Summa	131 485	95 679

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 825 000	9 825 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 825 000	9 825 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 341 330	-2 212 990
Årets avskrivning	-128 340	-128 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 469 670	-2 341 330
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 355 330	7 483 670
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 980</i>	<i>27 980</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 568 000	6 568 000
Taxeringsvärde mark	2 112 000	2 112 000
Summa	8 680 000	8 680 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 500	22 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 500	22 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 500	-22 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 500	-22 500
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	163	145
Transaktionskonto	902 367	730 869
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	1 960 922	1 801 314

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 300	4 780
Förutbet försäkr premier	22 016	0
Förutbet kabel-TV	2 063	0
Förutbet bredband	4 633	6 696
Summa	33 012	11 476

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	3,05 %	2 745 000	2 805 000
Handelsbanken	2026-09-30	1,40 %	3 273 594	3 345 150
Summa			6 018 594	6 150 150
Varav kortfristig del			6 018 594	131 556

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 360 814 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 616	144
Uppl kostn el	1 072	1 294
Uppl kostn vatten	12 544	29 535
Uppl kostnad Sophämtning	3 991	3 533
Förutbet hyror/avgifter	123 186	117 726
Summa	144 409	152 232

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 202 000	9 202 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes med 2% från 2026-02-01

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lindesberg

Sanna Aina Susanne Vikström
Ordförande

Katarina Munther Andersson
Sekreterare

Tony Andersson
Kassör

Björg Elin Elisabeth Ekström
Styrelseledamot

Nils Anders Löfgren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

LR Nolér AB
Elin Viitanen
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 06:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.05.2026 09:18

DOCUMENT ID:

HJehVImIgGl

ENVELOPE ID:

rynV8QxlZl-HJehVImIgGl

DOCUMENT NAME:

Brf Gullvivan i Frövi, 716411-5961 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

c657f69dbb6f45b5286e015d956f081f29674f2aa2ab713
971e685ed6435e4f2cf71c96a2b0d7641474afe307d72ef
43849c346a231febbf6720cf240a5820d8

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TONY ANDERSSON bambam58@hotmail.se	 Signed Authenticated	24.05.2026 09:30 24.05.2026 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.241.125
2. Sanna Aina Susanne Viks tröm sanna.jansson1@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 09:30 24.05.2026 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.187.33
3. KATARINA MUNTHER ANDERSSON kma.61@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 09:50 24.05.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.241.125
4. BJÖRG ELIN ELISABETH EKSTRÖM stenbackarn4@gmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 09:55 24.05.2026 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.221.186
5. Nils Anders Löfgren andelofg@gmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 18:00 24.05.2026 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 176.70.150.118
6. Elin Maria Yvonne Viitanen elin.viitanen@lr-revision.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 06:56 25.05.2026 06:50	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.241.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gullvivan i Frövi

Org.nr 716411-5961

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gullvivan i Frövi för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Gullvivan i Frövi för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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 fortlöpande 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 betryggande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisionssed 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.

Örebro, den dag som framgår av min elektroniska signatur.

LR Nolér AB

Elin Viitanen

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 06:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 24.05.2026 09:18

DOCUMENT ID:

HJ34LQggzx

ENVELOPE ID:

SJ2VI7eIMI-HJ34LQggzx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Gullivan i Frövi 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

641ec2c97e5602e27d2b9f477c9cae6641922b8d5b58f5
c866032eadd10d15538aea03fd8656ab7dd3d4d16eacf4
018520c515e20c53cd984e67e195afb66758

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elin Maria Yvonne Viitane n	Signed	25.05.2026 06:56	eID	Swedish BankID
elin.viitanen@lr-revision.s e	Authenticated	25.05.2026 06:50	Low	IP: 85.24.241.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed