

Årsredovisning

Brf Gullvivan

782000-0896

Styrelsen för Brf Gullvivan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Gullvivan 1 som bebyggdes 1956.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna, där bl a skadedjursförsäkring, rättsskydds försäkring, olycksfallsförsäkring, bostadsrättsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse t o m stämman

Ordförande Sven Olov Ekström, 2025

Ledamot Lars Ahlm, 2025

Ledamot Ingemar Gustafsson, 2025

Ledamot Robin Åkesson, 2026

Ledamot Tony Boholm, 2026

Ledamot Ulrika Bengts, 2025

Suppleant Bengt Liljekvist, 2025

Suppleant vakant

Revisorer

Ordinarie Eva Henriksson, 2025

Valberedning

Föreningens styrelse, 2025

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastighet har skötts av styrelsen, så väl tekniskt som administrativt.

Bokföringen har skötts av E&F Ekonomikonsult.

Fastighetsskötsel ombesöks av vicevärd och Gröntjärna entreprenad.

Ersättning till styrelsen har utgått enligt budget med 69 806 kr.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 10 st protokollförda möten.

Föreningens totala lägenhetsarea är 5 071 kvm. och lokaler 685 kvm.

Arean är fördelad enligt följande på 83 lägenheter

18 st 1 rum och kök

33 st 2 rum och kök

14 st 3 rum och kök

18 st 4 rum och kök

Dessutom finns 22 p-platser med motorvärmare, 4 p-platser och 8 p-platser med elbilsaddstolpar samt 16 garage.

Taxeringsvärde på föreningens fastighet är sammanlagt 26 122 tkr (26 122 tkr)
Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 1 724 kr per lägenhet och 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. För Brf Gullvivan blir avgiften lägst med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

November 2024 blev föreningen utsatta för ett inbrott genom källardörren på gaveln av hus &B. Förövarna blev gripna på bar gärning av polis. Hela dörren med lås byttes och skadeståndskrav är begärt. Flera dörrar byttes samtidigt till en kostnad om 150 390 kr.

Under hösten 2024 upptäcktes att vattenförbrukningen ökade drastiskt. Efter sökningar med flera företag så konstaterades att huvudledningen mellan hus 81 och 83 spruckit. Åtgärder med byte av ledning utfördes under våren vilket medförde uppgrävning av planen mellan husen. Total kostnad 156 811 kr.

Medlemsinformation

Under året har styrelsen godkänt 8 överlåtelser, samt 2 andrahandsuthyrningar.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-01-22.
Ekonomisk plan har registrerats hos Länsstyrelsen.

Årsavgiften har varit oförändrad. Genomsnittlig avgift uppgår för bostäder till 715 kr/kvm.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2407-2506	2307-2406	2207-2306	2107-2206
Nettoomsättning	3 841 417	3 835 292	3 784 326	3 749 926
Resultat efter finansiella poster	189 785	126 126	1 005 556	480 493
Soliditet %	93	84	75	64
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	627	627		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	82	82		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	0	174		
Sparande (kr) per kvadratmeter	230	333		
Räntekänslighet %	0	0		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	187	109		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	267 900	4 936 481	2 158 250	126 126	7 488 757
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			126 126	-126 126	0
Förändring av yttre fond		700 000	-700 000		0
Årets resultat				189 785	189 785
Belopp vid årets utgång	267 900	5 636 481	1 584 376	189 785	7 678 542

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 584 376
Årets resultat	189 785
Yttre fonden	5 636 481
<i>Summa</i>	<i>7 410 642</i>

Förslag till disposition:

Yttre fonden före avsättning	5 636 481
Avsättning till yttre fond	700 000
Balanseras i ny räkning	1 074 161
<i>Summa</i>	<i>7 410 642</i>

Enligt stadar och underhållsplan skall avsättas till yttre fonden, 700 000 tkr.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 841 417	3 835 292
Övriga rörelseintäkter		15 060	22 504
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 856 477	3 857 796
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 516 335	-2 549 453
Personalkostnader	4	-180 208	-154 587
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-949 499	-949 499
Summa rörelsekostnader		-3 646 042	-3 653 539
Rörelseresultat		210 435	204 257
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		332	8 814
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 982	-86 945
Summa finansiella poster		-20 650	-78 131
Resultat efter finansiella poster		189 785	126 126
Resultat före skatt		189 785	126 126
Årets resultat		189 785	126 126

BALANSRÄKNING

1

		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 889 399	5 282 017
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	2 755 281	3 305 937
Inventarier, verktyg och installationer	7	18 678	24 902
Summa materiella anläggningstillgångar		7 663 358	8 612 856
Summa anläggningstillgångar		7 663 358	8 612 856
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		—	6 077
Övriga fordringar		81 069	94 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 393	211 247
Summa kortfristiga fordringar		201 462	312 189
Kassa och bank			
Kassa och bank		385 722	14 343
Summa kassa och bank		385 722	14 343
Summa omsättningstillgångar		587 184	326 532
SUMMA TILLGÅNGAR		8 250 542	8 939 388

	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	267 900	267 900
Fond för yttre underhåll	5 636 481	4 936 481
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>5 904 381</i>	<i>5 204 381</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 584 376	2 158 250
Årets resultat	189 785	126 126
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 774 161</i>	<i>2 284 376</i>
Summa eget kapital	7 678 542	7 488 757
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	—
Leverantörsskulder	134 244	73 424
Skatteskulder	—	216
Övriga skulder	23 909	22 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	413 847	354 741
Summa kortfristiga skulder	572 000	1 450 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 250 542	8 939 388

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	210 435	204 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	949 499	949 499
Erhållen ränta	332	8 814
Erlagd ränta	-20 982	-86 945
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 139 284</i>	<i>1 075 625</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	110 727	-194 898
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	121 369	10 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 371 380	890 941¹
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-117 127
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-117 127
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	371 380	-226 186
Likvida medel vid årets början	14 343	240 529
Likvida medel vid årets slut	385 723	14 343

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1. Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningens årsredovisning Föreningens redovisningsprinciper är oförändrade. Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	År
Byggnader och mark	30-100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättningen	2024/2025	2023/2024
	Årsavgifter	3 180 133	3 178 222
	Hyra lägenhet	3 400	8 145
	Hyra lokaler	87 351	82 751
	Hyra motorvärmare och garage	108 286	107 500
	ComHem avtal	176 904	176 904
	Försäljning el	266 460	274 629
	Produktion el solceller	6 294	6 870
	Försäljning el, elbilsaddare	12 570	0
	Öresutjämning	19	271
	Summa	3 841 417	3 835 292

Not 3	Övriga externa kostnader	2024/2025	2023/2024
	Elavgifter	266 946	236 584
	Elavgifter boende	455 429	387 769
	Sotning	–	190 697
	Vattenavgifter	349 009	170 239
	Renhållning	118 114	114 400
	Reparation och underhåll	349 111	554 061
	Vattenskada	156 811	8 261
	Kabel-TV/bredband	183 899	136 781
	Snöröjning och sandning	72 893	101 039
	Fastighetsskötsel	161 593	247 378
	Övriga fastighetskostnader	103 230	124 627
	Kommunal fastighetsavgift	90 216	82 020
	Försäkring	103 360	92 456
	Redovisningstjänster	90 451	90 274
	Div övriga kostnader	15 274	12 867
	Summa	2 516 336	2 549 453

Not 4	Löner och andra ersättningar	2024/2025	2023/2024
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Löner till anställda samt vicevärd och likande arbeten	84 000	61 800
	Styrelsearvoden och revisorsarvoden	75 806	74 574
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>159 806</i>	<i>136 374</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	20 402	18 213
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>180 208</i>	<i>154 587</i>

Not 5	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	13 933 354	13 847 354
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	172 000
	Bidrag	–	-86 000
	Utgående anskaffningsvärden	13 933 354	13 933 354
	Ingående avskrivningar	-8 651 337	-8 258 719
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-392 618	-392 618
	Utgående avskrivningar	-9 043 955	-8 651 337
	Redovisat värde	4 889 399	5 282 017
		2025	2024
	Taxeringsvärde byggnad	20 738 000	20 783 000
	Taxeringsvärde mark	5 384 000	5 384 000
Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	5 506 570	5 506 570
	Utgående anskaffningsvärden	5 506 570	5 506 570
	Årets avskrivningar	- 550 656	- 550 656
	Utgående avskrivningar	- 2 751 289	-2 200 633
	Redovisat värde	2 755 281	3 305 937
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	410 549	379 422
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	31 127
	Omklassificeringar	1	–
	Utgående anskaffningsvärden	410 550	410 549
	Ingående avskrivningar	-385 647	-379 422
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-6 225	-6 225
	Utgående avskrivningar	-391 872	-385 647
	Redovisat värde	18 678	24 902

Not 8 Långfristiga skulder

Lånet avbetalades 202412, föreningen är nu skuldfri.

Not 9	Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
	Fastighetsinteckningar	9 563 000	9 563 000
	Summa ställda säkerheter	9 563 000	9 563 000

Not 10	Checkräkningskredit	2025-06-30	2024-06-30
	Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
	Utnyttjad kredit uppgår till	0	4 939

UNDERSKRIFTER

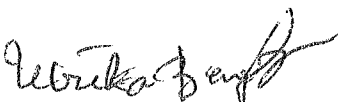
Avesta 2025-10-16



Sven Olov Ekström



Lars Ahlm



Ullrika Bengts



Ingemar Gustafsson



Anna Kastberg
TONY BOKOLY



Robin Åkesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025/10/13



Eva Henriksson
Revisor

Revisionsberättelse

BRFGullvivan

Vid granskningen av BRF Gullvivan med org nr 782000-0896 och
räkenskaperna för tiden 20240701-20250630

Har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Balansrapport samt resultaträkning har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens
värdehandlingar uppvisats.

Ingen anledning till anmärkning, varför jag föreslår årsmötet att bevilja ansvarsfrihet för styrelsen, för
den tid som revisionen omfattar.

Avesta20251013



Ewa Henriksson