

Årsredovisning

Brf Gullvivan, Uppsala

769622-8878

Styrelsen för Brf Gullvivan, Uppsala får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Gullivan, Uppsala får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade från NCC Construction Sverige AB genom köpekontrakt daterat 2011-07-07 fastigheten Berthåga 58:2 i Uppsala kommun. Föreningen innehar således marken med äganderätt.

Föreningens fastigheter består av sju lamellhus i två plan med 4–8 lägenheter i varje hus, totalt 38 bostadsrätter. En bilplats per lägenhet finns i form av markparkeringar belägna inom området med motorvärmare samt 3 gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning

10 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca: 2 672 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 69 200 000 kr varav markvärdet motsvarar 14 200 000 kr och byggnadsvärdet 55 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av PD Miljövårdsservice AB.

För TV, telefon och bredband finns avtal tecknat med Telia Sverige AB.

Ledningsrätter, servitut och samfällighet

Fastigheten kan komma att belastas av servitut/ledningsrätt för VA och bredband.

Ett avtalsservitut kommer att upprättas till förmån för Berthåga 58:2 som har en dagvattenledning över fastigheten Berthåga 58:4.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Berthåga GA:24 som omfattar följande:

1. Grusad gång- och cykelväg med tillhörande skyltar och erforderligt sidoutrymme för snöupplag samt grusade sidogångar.
2. Bredbandsledningar för multimedia med tillhörande utrustning från undercentraler i tele-skåp och fram till och med mediabox i respektive lägenhet.
3. Stolpbelysning vid gång- och cykelväg samt vid lekplats med tillhörande elkablar, separat elmätning och annan utrustning.
4. Lekplats med tillhörande lekutrustning.

I gemensamhetsanläggningen deltar 31 fastigheter. För anläggningens drift och skötsel har Lantmäterimyndigheten bildat en samfällighetsförening, Stenhuggarens samfällighetsförening.

Kostnaderna för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt av Lantmäterimyndigheten beslutade andelstal.

Föreningsfrågor

Samtliga lägenheter var upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2021.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-06-19 haft följande sammansättning:

Magnus Lindelöf	Ordförande
Helene Karlberg	Ledamot
Monika Hedlund	Ledamot
Tolla Hama Sour	Ledamot
Claudio Ortiz Leal	Ledamot, avflyttad
Anita Oskarsson	Suppleant

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

Revisorer

Borev Revision AB	Ordinarie
Borev Revision AB	Suppleant

Valberedning

Conny Engblom
Peter Forsblom

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-10-17.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 49 (50) medlemmar fördelade på 38 lägenheter. Siffror inom parentes avser föregående år. Under året har 4 (8) medlemmar lämnat föreningen och 3 (6) medlemmar har tillkommit.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 25 % 1 januari 2024.

Uppgradering och service på värme och ventilationssystemet för att få ett bättre inomhusklimat och värmeekonomi.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 705	2 189	1 975	1 916	1 914
Resultat efter finansiella poster, tkr	-547	-661	-466	-562	-383
Soliditet, %	68	67	68	68	68
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	960	768	698	681	681
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	95	94			
Skuldsättning/kvm, kr	8 773	8 869	8 975	9 129	9 180
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	8 773	8 869	8 975	9 129	9 180
Sparande/kvm, kr	188	110			
Räntekänslighet, %	9,14	11,54	12,85	13,40	
Energikostnad/kvm, kr	210	171			
Eget kapital, tkr	50 034	50 581	51 242	51 708	52 270
Taxeringsvärde, tkr	69 200	69 200	69 200	46 400	46 400
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	33,88	34,24	34,65	52,57	52,87
Genomsnittlig skuldränta, %	3,76	2,60	1,05	1,04	1,19
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	132	132	132	98	98
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	41	62	17	66	41
Antal överlåtelse, bostäder	5	4	2	6	4
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	26 905	28 902	30 964	31 307	28 007

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta. I årsavgifterna ingår bland annat kostnader för värme, kall- och varmvatten, TV och bredband. För hushållselen har respektive bostadsinnehavare eget abonnemang.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer att ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 807 420	13 602 580	2 053 928	-5 222 342	-661 049
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-661 049	661 049
Förändring av yttre fond			242 546	-242 546	
Öresavrundning				1	
Årets resultat					-546 906
Belopp vid årets utgång	40 807 420	13 602 580	2 296 474	-6 125 936	-546 906

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 125 936
Årets resultat	-546 906
<i>Summa</i>	<i>-6 672 842</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	353 000
lanspråktagande av yttre fond	-212 500
Balanseras i ny räkning	-6 813 342
<i>Summa</i>	<i>-6 672 842</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 705 090	2 189 126
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 705 090	2 189 126
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5	-1 411 078	-1 276 230
Personalkostnader	6	-121 558	-110 361
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-835 514	-844 075
Summa rörelsekostnader		-2 368 150	-2 230 666
Rörelseresultat		336 940	-41 540
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 883	305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-885 729	-619 814
Summa finansiella poster		-883 846	-619 509
Resultat efter finansiella poster		-546 906	-661 049
Resultat före skatt		-546 906	-661 049
Årets resultat		-546 906	-661 049

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	73 325 041	74 152 275
Inventarier, verktyg och installationer	9	33 119	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		–	81 500
Summa materiella anläggningstillgångar		73 358 160	74 233 775
Summa anläggningstillgångar		73 358 160	74 233 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	3 191	40 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	62 966	58 631
Summa kortfristiga fordringar		66 157	98 840
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		652 148	698 674
Summa kassa och bank		652 148	698 674
Summa omsättningstillgångar		718 305	797 514
SUMMA TILLGÅNGAR		74 076 465	75 031 289

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 807 420	40 807 420
Upplåtelseavgifter		13 602 580	13 602 580
Fond för yttre underhåll		2 296 474	2 053 928
Summa bundet eget kapital		56 706 474	56 463 928
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 125 936	-5 222 342
Årets resultat		-546 906	-661 049
Summa fritt eget kapital		-6 672 842	-5 883 391
Summa eget kapital		50 033 632	50 580 537
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	7 965 134	7 122 070
Summa långfristiga skulder		7 965 134	7 122 070
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	15 477 510	16 574 874
Leverantörsskulder		254 708	418 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	345 481	335 361
Summa kortfristiga skulder		16 077 699	17 328 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 076 465	75 031 289

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	336 940	-41 540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	835 514	844 075
Erhållen ränta	1 883	305
Erlagd ränta	-885 729	-619 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	288 608	183 026
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	32 683	-30 105
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-153 619	320 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 672	473 261
Investeringsverksamheten		
Pågående nyanläggningar (laddboxar)	-	-81 500
Laddboxar	40 101	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	40 101	-81 500
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-254 300	-283 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-254 300	-283 450
Årets kassaflöde	-46 527	108 311
Likvida medel vid årets början	698 674	590 362
Kursdifferens i likvida medel	1	1
Likvida medel vid årets slut	652 148	698 674

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnad: 1,25%

Markanläggning: 10%

Laddstolpar: 20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		2 566 171	2 052 936
Hyra, parkering		114 803	116 323
El, laddstolpar		24 203	19 722
Öresavrundning		-87	145
Summa		2 705 090	2 189 126

Årsavgifterna höjdes med 25 % 1 januari 2024 och 10 % 1 januari 2023.

I årsavgifterna ingår bland annat kostnader för värme, kall- och varmvatten, TV och bredband. För hushållselen har respektive bostadsinnehavare eget abonnemang.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
Löpande reparationer		10 333	121 475
Reparationer bostäder		11 881	–
Ventilation		12 549	24 938
El		15 950	–
Planteringar, träd och buskar		650	18 056
Garage- och p-platser		6 877	–
Summa		58 240	164 469

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	129 612	122 448
	Snöröjning & sandning	7 346	3 313
	Gemensamhetsanläggning, Stenhuggarens SFF	59 210	51 316
	El	62 437	55 676
	Uppvärmning	340 435	280 915
	VA	157 442	121 572
	Renhållning	93 926	94 407
	Fastighetsförsäkring	72 956	64 715
	TV/Telefoni/Bredband	102 808	102 800
	Container/tippavgifter	9 348	9 348
	Rengöring av sopkärl	–	10 688
	Öresavrundning	1	–
	Summa	1 035 521	917 198

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier	499	–
	Förbrukningsmaterial	10 062	2 397
	Kreditupplysningar	1 500	1 500
	Revisionsarvode	19 525	13 875
	Ekonomisk förvaltning	57 752	56 252
	Övriga förvaltningskostnader	621	2 645
	Bankkostnader	2 934	2 982
	Övriga externa tjänster	6 063	504
	Hemsida/webbhotell	3 221	3 221
	Föreningsgemensamma aktiviteter	609	–
	Porto, bredband och telekommunikation	2 031	732
	Summa	104 817	84 108

Kostnaden för övriga externa tjänster innefattar kostnaden för nyckelhantering.

Not 5	Planerat underhåll	2024	2023
	Värme	–	78 125
	OVK-besiktning, med uppgradering och service av ventilation	212 500	–
	Planteringar, träd och buskar	–	32 329
	Summa	212 500	110 454

Kostnaden för det planerade underhållet föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fonden göras årligen motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Eftersom föreningen har en underhållsplan görs avsättning till fonden enligt denna. Avsättningen uppgår till 353 000 kr.

Not 6	Personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvode	93 150	85 051
	Sociala avgifter	28 408	25 310
	Summa	121 558	110 361

Styrelsearvodet uppgår till 1,5 prisbasbelopp.

$(57\,300 * 1,5 = 85\,950 \text{ kr})$

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Under 2024 är styrelsearvodet något missvisande. Det beror på att föreningen bokat upp för lite upplupna arvoden. Det utbetalda arvodet uppgick till 85 950 kr.

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	82 500 000	82 500 000
	Utgående anskaffningsvärden	82 500 000	82 500 000
	Ingående avskrivningar	-8 356 105	-7 537 251
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-818 854	-818 854
	Utgående avskrivningar	-9 174 959	-8 356 105
	Redovisat värde	73 325 041	74 143 895

I anskaffningsvärdet ingår mark om 17 643 000 kr, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 8	Markanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	252 210	252 210
	Utgående anskaffningsvärden	252 210	252 210
	Ingående avskrivningar	-243 830	-218 609
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-8 380	-25 221
	Utgående avskrivningar	-252 210	-243 830
	Redovisat värde	0	8 380

Markanläggningarna färdigavskrivs 2024.

Not 9	Laddstolpar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Installation av laddstolpar	41 399	–
	Utgående anskaffningsvärden	41 399	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-8 280	–
	Utgående avskrivningar	-8 280	0
	Redovisat värde	33 119	0

Not 10	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	9	2
	Momsfordran	–	20 375
	Andra kortfristiga fordringar, laddel	3 182	19 832
	Summa	3 191	40 209

Not 11	Förutbetalda kostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Länsförsäkringar	25 452	22 052
	Telia	17 150	17 133
	ABJ Boförvaltning	15 281	14 438
	Byggbeslag Lås- & Säkerhet	2 596	2 520
	SimplyBrf	2 488	2 488
	Öresavrundning	-1	–
	Summa	62 966	58 631

Not 12	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Nordea Hypotek, 3,88 % förfaller 2025-03-19	7 249 270	7 374 270
	Nordea Hypotek, 2,98 % förfaller 2025-03-20	8 098 240	8 192 634
	Nordea Hypotek, 3,87 % förfaller 2026-03-18	8 095 134	8 130 040
	Avgår kortfristig del, förfaller inom ett år	-15 347 510	-16 449 874
	Avgår kortfristig del, amorteringar	-130 000	-125 000
	Summa	7 965 134	7 122 070

Med anledning av att föreningen innehar två lån om 15 347 510 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5.

Därutöver ska föreningen under 2025 amortera 130 000 kr på ett lån enligt gällande lånevillkor, vilket också klassificeras som kortfristigt.

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupet styrelsearvode	85 950	78 750
	Upplupna arbetsgivaravgifter	27 005	24 743
	Upplupet revisionsarvode	15 000	13 000
	Upplupna räntekostnader	11 436	1 984
	Förskottsbetalda avgifter	206 090	216 884
	Summa	345 481	335 361

Not 14	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 140 000	28 140 000
	Summa ställda säkerheter	28 140 000	28 140 000

Not 15	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har skett.

UNDERSKRIFTER

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift

Magnus Lindelöf

Helene Karlberg

Monika Hedlund

Tolla Hama Sour

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.03.2025 17:59

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 21.03.2025 16:07

DOCUMENT ID:
rkf-ReWon1l

ENVELOPE ID:
BkZAxbsH1e-rkf-ReWon1l

DOCUMENT NAME:
126_Brf_Gullivivan_Årsredovisning_2024 250321 2.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ÅSA MONIKA KATARINA HEDLUND monhed64@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 16:39 21.03.2025 16:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/25) IP: 2.248.91.215
TOLLA HAMA SOUR tolla1989@live.se	Signed Authenticated	21.03.2025 17:20 21.03.2025 17:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/30) IP: 83.187.180.78
MAGNUS LINDELÖF magnuslindelof@hotmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 18:12 21.03.2025 18:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/11) IP: 95.193.166.189
HELEN KARLBERG helene_karlberg@hotmail.com	Signed Authenticated	23.03.2025 16:17 22.03.2025 22:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/30) IP: 90.230.206.207
Hans Peter Lindkvist peter.lindkvist@borev.se	Signed Authenticated	24.03.2025 17:59 24.03.2025 17:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 81.230.112.101

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