

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Gullvivan**

Org.nr. 718500-0523

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Tilläggsupplysningar	5-7
Underskrifter	8



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelsen

Ordinarie ledamöter: Ola Eriksson, ordförande  
Anna Andersson  
Urban Ehrlin  
Robert Lindkvist  
Pierre Sjöberg

Styrelsesuppleanter: Veronica Lidström  
Gun Lundh

Revisorer: Olof Carlsson  
Gerd Sjölund

Revisorssuppleant: Hans-Erik Clarström

Valberedning: Christer Jansson och Conny Karlsson

Den ekonomiska redovisningen har handhåfts av Prodek.

### Fastigheten

Föreningens fastighet är Katrineholm Gullvivan 5. På fastigheten finns tre flerfamiljshus med adress Malmgatan 2, 4 och 6.

### Bostadsrätter

Antalet bostadsrätter uppgår till 142. På grund av sammanslagningar är antalet bostadslägenheter 135. Totala boytan är 8 628 m<sup>2</sup>.

### Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 april. Styrelsen har haft 10 sammanträden, 20 överlåtelse har handlagts och 25 medlemmar har valts in. Vidare har 10 medlemsträffar ägt rum i föreningslokalen. Under året har nya portar med kodlås installerats.

### Ekonomisk femårsöversikt

År	2016	2015	2014	2013	2012
Omsättning (tkr)	4 705	4 721	4 582	4 593	4 489
Redovisat resultat (tkr)	341	-355	152	454	-328
Balansomslutning (tkr)	20 404	20 285	21 011	22 214	19 374
Soliditet (EK/TK)	0,196	0,180	0,191	0,174	0,176
Balanslikviditet (OT/KS)	0,984	1,123	1,079	1,127	0,735
Belåning (kr/m <sup>2</sup> )	1 691	1 728	1 777	1 869	1 671
Räntekänslighet, se nedan	3,5	3,6	3,8	4,0	3,7
Genomsnittlig årsavgift (kr/m <sup>2</sup> )	482	482	466	466	452

*Räntekänsligheten är här beräknad som Räntebärande skulder/Årsavgifter. En räntekänslighet på 3,5 innebär att en eventuell ränteuppgång med 1 procentenhet skulle kräva en avgiftshöjning med 3,5 %, allt annat oförändrat.*



**Brf Gullvivan**

Org.nr. 718500-0523

**Styrelsens förslag till vinstdisposition**

Verksamheten har gett ett överskott om 341 104,16 kr. Styrelsen föreslår stämman besluta att disponera överskottet enligt:

Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	140 448,00 kr
Till dispositionsfonden förs	200 656,16 kr
Summa	341 104,16 kr

Styrelsen tackar för förtroendet.

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		4 159 164	4 159 164
Övriga rörelseintäkter	1	545 559	561 787
		<u>4 704 723</u>	<u>4 720 951</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-3 388 745	-4 163 126
Personalkostnader	3	-134 235	-127 865
Avskrivningar	4, 5	-670 507	-601 913
		<u>-4 193 487</u>	<u>-4 892 904</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>511 236</b>	<b>-171 953</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		70	3 834
Räntekostnader		-170 202	-186 968
		<u>-170 132</u>	<u>-183 134</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>341 104</b>	<b>-355 087</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>341 104</b>	<b>-355 087</b>
Årets skattekostnad		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>341 104</b>	<b>-355 087</b>



**BALANSRÄKNING**

		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insatskapital Bostadsrätterna		3 600	3 600
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	17 988 092	17 851 583
Inventarier	5	623 948	501 323
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 615 640</b>	<b>18 356 506</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	6	136 092	31 411
Kassa och bank		1 651 974	1 896 662
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 788 066</b>	<b>1 928 073</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 403 706</b>	<b>20 284 579</b>

		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>7</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		489 260	489 260
Underhållsfond		1 336 080	1 858 934
		<u>1 825 340</u>	<u>2 348 194</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Dispositionsfond		1 830 293	1 662 526
Årets resultat		341 104	-355 087
		<u>2 171 397</u>	<u>1 307 439</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 996 738</b>	<b>3 655 633</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	14 269 427	14 590 615
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 269 427</b>	<b>14 590 615</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	321 188	321 188
Övriga kortfristiga skulder	9	1 176 710	1 097 553
Interimsskulder	10	639 643	619 590
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 137 541</b>	<b>2 038 331</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>20 403 706</b>	<b>20 284 579</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		16 462 500	16 462 500
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Fastighetens taxeringsvärde är 46 816 000 kr.  
Fullvärdesförsäkring finns i If Skadeförsäkring AB.

**Brf Gullvivan**

Org.nr. 718500-0523

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR*****Redovisningsprinciper***

Redovisningsprinciperna överensstämmer med årsredovisningslagen.

***Värderingsprinciper m.m.***

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har tagits upp med belopp med vilka de beräknas inflyta.

***Avskrivningar***

För sopbehållare är avskrivningstiden 20 år, för garageport 10 år och för övriga inventarier 5 år.

Avskrivning på byggnader har fram till och med år 2013 gjorts med belopp som motsvarar gjorda amorteringar. Från och med år 2014 tillämpas avskrivningar enligt plan, se vidare not 4.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 1 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Öresutjämning	1,22	0,44
Hysesintäkter	244 828,00	245 944,00
Tvättavgifter	16 600,00	15 900,00
Fördelad kostnad el	272 730,00	291 343,00
Övriga intäkter	11 400,00	8 600,00
	<u>545 559,22</u>	<u>561 787,44</u>

<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
El	363 855,75	379 516,80
Värme	1 290 799,80	1 169 785,77
Vatten och avlopp	468 328,93	427 029,79
Renhållning	135 407,33	131 001,90
Reparation och underhåll av fastighet	167 033,00	1 089 663,75
Fastighetsskatt	143 360,00	135 980,00
Försäkringspremier	100 243,00	135 309,00
Fastighetsskötsel och städning	447 751,00	430 571,00
Kabel-TV	45 616,00	45 563,00
Avsättning inre fond	140 448,00	132 774,00
Förbrukningsinventarier	1 406,00	0,00
Kontorsmateriel	128,00	809,00
Telefon	1 040,00	1 040,00
Datakommunikation	762,50	522,50
Porto	210,00	0,00
Föreningsstämma	3 584,00	3 595,00
Redovisningstjänster	62 596,00	62 620,00
Bankkostnader	2 906,00	2 969,00
Tidningar, facklitteratur	0,00	265,00
Föreningsavgift Bostadsrätterna	8 190,00	8 190,00
Gåvor	79,00	398,00
Övriga kostnader	5 000,75	5 522,76
	<u>3 388 745,06</u>	<u>4 163 126,27</u>



<b>Not 3 Personalkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Arvoden till styrelse och valberedning	100 267,00	97 767,00
Arvoden till revisorer	9 434,00	9 196,00
Arbetsgivaravgifter	24 534,00	20 902,00
	<u>134 235,00</u>	<u>127 865,00</u>

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingående anskaffningsvärde	27 142 409	27 083 771,00
Årets investeringar	683 812	58 638,00
Utgående anskaffningsvärde	<u>27 826 221</u>	<u>27 142 409,00</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	9 290 826	8 763 925,00
Årets avskrivningar	547 303	526 901,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>9 838 129</u>	<u>9 290 826,00</u>
Utgående bokfört värde	17 988 092	17 851 583,00

Kategori	Ansk.- år	Ansk.- värde	Avskr.- tid	Bokf värde vid 2016 års början	Avskr. 2 016	Återst. tid	Bokf värde vid 2016 års slut	Ack avskrivn vid 2016 års slut
Mark	1956	1 218 000		1 218 000	0		1 218 000	0
Byggnad	1956	4 282 000	100	1 712 800	42 820	39	1 669 980	2 612 020
Ombyggnad lägenheter	1997	1 547 980	60	1 057 786	25 799	40	1 031 987	515 993
Stambyte	1999	7 390 788	40	4 249 703	184 770	22	4 064 933	3 325 855
Takrenovering	2000	1 638 869	40	983 321	40 971	23	942 350	696 519
Balkongrenovering	2000	2 135 597	50	1 452 206	42 712	33	1 409 494	726 103
Dörrbyten	2001	1 251 598	50	876 119	25 032	34	851 087	400 511
Fönsterbyten	2003	3 779 632	50	2 796 928	75 593	36	2 721 335	1 058 297
Utbyte värmesystem	2010	1 770 542	40	1 504 961	44 264	33	1 460 697	309 845
Omdränering	2013	2 127 403	50	1 999 759	42 548	46	1 957 211	170 192
Entréportar	2016	683 812	30		22 794	29	661 018	22 794
<b>Summa</b>		<b>27 826 221</b>		<b>17 851 583</b>	<b>547 303</b>		<b>17 988 092</b>	<b>9 838 129</b>

<b>Not 5 Inventarier</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingående anskaffningsvärde	835 800,38	844 373,88
Eliminering av inv. som var fullt avskrivna vid årets början	-4 874,38	-40 143,50
Årets investeringar	245 829,00	31 570,00
Utgående anskaffningsvärde	<u>1 076 755,00</u>	<u>835 800,38</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	334 477,38	299 608,88
Eliminering av inv. som var fullt avskrivna vid årets början	-4 874,38	-40 143,50
Årets avskrivningar	123 204,00	75 012,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>452 807,00</u>	<u>334 477,38</u>
Utgående bokfört värde	623 948,00	501 323,00

<b>Not 6 Kortfristiga fordringar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Kundfordringar	2 330,00	700,00
Obetalda avgifter och hyror	3 384,00	0,00
Skattekonto	224,00	0,00
Förutbetalda försäkringspremier	101 392,00	0,00
Övriga kortfristiga fordringar	0,00	270,00
Förutbetald avgift kabel-TV	11 528,00	11 404,00
Upplupna tvättavgifter	15 430,00	15 490,00
Upplupna ränteintäkter	0,00	0,00
Övriga upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	1 804,00	3 547,00
Summa	<u>136 092,00</u>	<u>31 411,00</u>

<b>Not 7 Eget kapital</b>	<b>Insats</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Dispositions- fond</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående balans	489 260,00	1 858 934,00	1 662 526,05	-355 086,62
Resultatdisposition		-522 854,00	167 767,38	355 086,62
Årets resultat				341 104,16
Utgående balans	<u>489 260,00</u>	<u>1 336 080,00</u>	<u>1 830 293,43</u>	<u>341 104,16</u>

<b>Not 8 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Bundet till</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
SE-Banken	2018-06-28	1,62	3 489 065	3 565 765
SE-Banken	2017-03-15	0,78	4 336 968	4 433 348
SE-Banken	2017-03-15	0,75	4 891 274	4 999 374
SE-Banken	2017-10-28	1,62	<u>1 873 308</u>	<u>1 913 316</u>
			14 590 615	14 911 803
Beräknad amortering inom ett år			-321 188	-321 188
Långfristig del			14 269 427	14 590 615

<b>Not 9 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Leverantörsskulder	222 942,00	198 081,00
Avräkning el	57 365,00	33 598,00
Skatteskulder	12 005,00	11 347,00
Personalskatt	9 687,00	9 461,00
Arbetsgivaravgifter	6 149,00	5 208,00
Inre reparationsfond	867 807,00	839 256,00
Övriga kortfristiga skulder	755,00	602,00
	<u>1 176 710,00</u>	<u>1 097 553,00</u>


<b>Not 10 Interimsskulder</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Upplupna räntor	17 517,00	19 326,00
Förutbetalda avgifter och hyror	328 246,00	332 668,00
Upplupna kostnader för värme, el, vatten och renhållning	293 880,45	267 595,86
	<u>639 643,45</u>	<u>619 589,86</u>

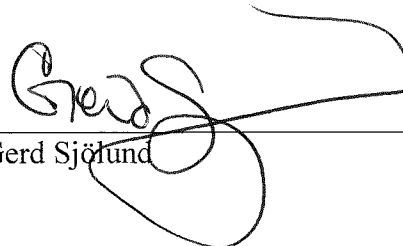




**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-13


  
\_\_\_\_\_  
Olof Carlsson


  
\_\_\_\_\_  
Gerd Sjölund


**Underskrifter**

Katrineholm 2017- -

  
\_\_\_\_\_  
Ola Eriksson

  
\_\_\_\_\_  
Anna Andersson

  
\_\_\_\_\_  
Urban Ehrlin

  
\_\_\_\_\_  
Robert Lindkvist

  
\_\_\_\_\_  
Pierre Sjöberg

**REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULLVIVAN ÅR  
2016**

*Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2016.*

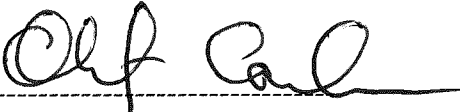
*Vi tillstyrker*


**att** resultaträkningen och balansräkningen fastställs

**att** vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

**att** styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.

*Katrineholm i mars 2017*

  
-----  
Olof Carlsson

  
-----  
Gerd Sjölund