

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULLVIVAN 6
Org.nr. 769609-9840

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gullvivan 6 får härmed avge årsredovisning för verksamheten 1 januari 2021-- 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

BRF Gullvivan 6 äger och förvaltar fastigheten Gullvivan 6 på Dalagatan 60 i Stockholm. Fastigheten är byggd på 1890-talet och består av 10 bostadslägenheter, två lokaler samt garage. 1965 genomgick fastigheten en omfattande renovering då bland annat vinden inreddes med två bostadslägenheter.

Brf Gullvivan 6 förvärvade fastigheten från Fastighets AB Gullvivan & Co kommanditbolag i maj 2006. Kommanditbolaget som tidigare ägde fastigheten avregistrerades i mars 2007. Fastighets AB Gullvivan har likviderats under 2009.

Gullvivan 6 har varit i de boendes ägo sedan 1960-talet. Under våren 2006 ändrades ägarformen från tidigare delägande av kommanditbolag till nuvarande bostadsrättsägande. Den förändrade ägarformen medförde inga större praktiska förändringar för de boende eller för driften av fastigheten. Ägarandelarna var oförändrade. Ombildningen till bostadsrätt genomfördes främst p g a att bostadsrätten utvecklats till en betydligt mer etablerad och reglerad bostadsform.

Styrelse och revisorer

Styrelse och revisorer till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Ordinarie styrelseledamöter

Håkan Steenberg	Ordförande
Ann-Charlotte Haglund	Ledamot
Alexander Dentler	Ledamot
David Heeroma	Ledamot

Revisor och revisorssuppleant

Hans Ringström	Medlem i Brf Gullvivan 6
Martin Pei	Medlem i Brf Gullvivan 6

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i föreningsangelägenheter. Styrelsen har haft 9 protokollförda styrelsesammanträden samt en ordinarie årsstämma.

Styrelsens arbete har under verksamhetsåret bland annat rört följande:

Investeringar och underhåll 2021

Slutföra ventilationsarbetet för godkänd OVK
Hantera värmefrågan
Uppföljning av fjärrvärme och energiförbrukning
Hantera problemet med varmvattenväxlaren
Radonmätning
Service och underhåll enligt förvaltningsplanen

Finansierings- amorteringspolicy

Föreningen kommer under året 2022 att amortera 250 000 Kr då föreningen har en stor kassa.

Ekonomisk uppföljning och administration

Uppföljning av resultatet
Uppföljning av likviditet
Ävrig avtalshantering och administration
Uppföljning av föreningens lånekostnader

Övriga aktiviteter

Två gårdsstädningar genomfördes under 2021, en på våren och en på hösten.

Planerade aktiviteter under 2022:

Garantibesiktning för stammar kök och gästwc
Spolning och filmning av stammar badrum
Besiktning tak
Service och underhåll enligt förvaltningsplan

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Gullvivan 6 med adress Dalagatan 60, 113 24 Stockholm. Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1895 och ombyggd 1965 innehåller 10 bostadslägenheter om totalt 916 kvm och 2 lokaler om 143 kvm (74 resp. 69 kvm). Samtliga bostadslägenheter är upplåtna som bostadsrätter. I fastigheten finns även ett garage med sex platser samt ett förråd om 29 kvm.

Garagenedfarten nyttjas även av grannfastigheten mot ersättning enligt löpande avtal.

Enligt fördelningstalens fastställande är lägenheterna disponerade enligt följande:

Lägenhets Nr	Andelstal (%)	Yta (kvm)
1101	10,59 %	97
1102	10,04 %	92
1201	10,70 %	98
1202	10,04 %	92
1301	10,70 %	98
1302	10,04 %	92
1401	10,81 %	99
1402	10,04 %	92
1501	11,03 %	101
1502	6,00 %	55
Summa	100,00 %	916 kvm

Exempel utförda investeringar och underhåll perioden 1995-2020

Byte av stammar för vatten- och avloppsstammar för kök och gästwc, 2020
Byte av dagvattenstammar, 2020
Renovering av stammar i bottenplattan (relining), 2020
Förstärkt brandskydd mellan lägenheterna via gästwc, 2020
Arbetat med ventilation, 2020
Arbetat med värme, 2020
Genomfört säkerhetsarbete på tak, 2020
Utfört service och underhåll enligt underhållsplan, 2020
Omförhandlat kontrakt med hyresgäst, 2020
Förberedande arbete kring renovering av vatten- och avloppsstammar, 2019
Framtagning av brandskyddspolicy, 2019
Fortsatt uppföljning av inställning kring fjärrvärme och dess kostnader, 2019
Service och underhåll enligt underhållsplanen, 2019
Ventilationskontroll, OVK, 2018
Reparation av fönster mot gård, byte till energiglas, 2018
Nytt låssystem för entrédörr, garageport samt porttelefon, 2018
Ny elektronikbox till tryckvattenpump, 2018
Reparation av skador på fasad och takfot, 2018
Service och underhåll av hiss, garageport och tvättstuga, 2018
Ny mekanik till garageport, 2017
Spolning och filmning av alla stammar, 2017
Ommålning av garageport, 2017
Pingisbord inköpt till gården, 2017
Service, underhåll och besiktning av hiss och garageport, 2017
Nytt avtal med grannföreningen gällande nyttjande av garagenedfart, 2016
Underhåll/kontroll av avloppsstammar dagvatten, 2016
Förberedelse för byte av nytt låssystem för port och garageport, 2016
Hantering av fuktskada i samband med renovering, 2016
Nytt avtal med hyresgäster, 2016
Löpande underhåll av fastigheten, 2016

Byte av låssystem till lägenheter och allmänna utrymmen, 2015
Renovering av fönster mot Dalagatan, 2013
Nya källarförråd, 2012
Reparation av dåliga skarvar och genomföringar i takplåt, tagit bort defekta antenn installationer, 2011
Lagning av mindre sprickor i fasad samt lagning av större skada i fris ovanför port, 2011
Spolning av alla dagvatten ledningar, 2011
Renovering och putsning av samtliga murar och fasader på innergården, 2011
Byte av vertikalstam (badrum) i lokal 1001 samt lägenheterna 1101, 1201, 1301 och 1401, 2011
Byte av vertikalstam (badrum) i lokal 1002 samt lägenheterna 1102, 1202, 1301 och 1302, 2010
Laseruppmätning och korrigerig av lägenheternas yta, 2009
Större upprustning av gården med nytt trä däck och nya inventarier i form av grill, möbler och parasoll samt blommor, 2009
Uppsägning av fastighetsskötsel och införande av lista med jourleverantörer 2008
Tilläggsisolering av vinden, 2008
Spolning och filmning av stammar, 2008 samt delvis 2010
Ommålning av trappuppgång och tak samt nya armaturer, 2007
Innergårdens beläggning förbättrad, 2007
Målning av yttertak, 2007
Garageportens mekanik och elektronik utbytt, 2006-2007
Modernisering och uppgradering av fastighetens ventilation- och värmesystem, 2006-2007
Nytt ytskikt på gård samt inklädnad av socklar med plåt, 2006-2007
Uppgradering av porttelefon, 2007
Lock över skorstenen installerat som skydd för regn, 2006
Radonmätning genomfördes under 2006 utan anmärkning.
Fiberkabel för TV/Bredband indragna i lägenheter/lokaler, 2004
Fönsterglas mot Dalagatan - ett glas utbytt mot tjockare glas för ljuddämpning, 2003
Nya badrum inkl. nya toaletter, 2003
Garagenedfart asfalterad, 2000
Hissrenovering, 1995

Överlåtelse

Under året har ingen lägenhet anmälts till försäljning.

Lån Förteckning av lån	
Stadshypotek bank	399 000
Stadshypotek bank	460 000
Stadshypotek bank	1 907 170
Stadshypotek bank	1 002 947
Stadshypotek bank	5 000 000
Stadshypotek bank	2 000 000
TOTALT	10 769 117

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Redovisningen har skötts av Adderation AB. Adderation har även genomfört löpande betalningar.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Resultat och ekonomisk ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 078 468	1 061 796	1 037 445	808 498	927 956
Rörelseresultat	-144 286	53 453	140 963	-307 082	-55 416
Resultat efter finansiella poster	-298 636	-154 922	73 955	-366 588	-126 179
Balansomslutning	20 044 924	21 187 339	13 691 644	13 707 984	13 957 013

Årets resultat visar ett underskott om 298 636 kronor kronor.

Styrelsen föreslår att årets förlust om -298 636 kronor skall överföras i ny räkning. Balanserat resultat inkluderar stadgeenlig överföring till bunden reparationsfond om 39 300 kr.

Kommentar till årets resultat

Årets resultat visar en förlust om 298 636 kr. Resultatet är belastat med planenliga avskrivningar om 501 954 kr. (oaktat avskrivning och investeringar i fastigheten hade föreningen en vinst om 203 318 kr)

Nettoomsättningen uppgick till 1 078 468 kronor och rörelsekostnaderna, inklusive fastighetsskatt, till ca 741 611 kr.

Föreningens räntekostnader uppgick till ca 154 350 kr.

Föreningen kommer under året 2022 att amortera 250 000 Kr då föreningen har en stor kassa.

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till dess fogande notförklaringar.

RESULTATRÄKNING	Not	2020-01-01 2020-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	2	1 078 468	1 061 796
Övriga intäkter		<u>20 811</u>	<u>6 886</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		1 099 279	1 068 682
Fastighetskostnader			
Drift	3	-393 804	-341 943
Underhåll	4	-195 721	-66 338
Fastighets beskattning	5	-43 400	-43 940
Fastighetsavgift	5	-43 885	0
Övriga externa kostnader		<u>-64 801</u>	<u>-69 019</u>
Summa fastighetskostnader		-741 611	-521 240
Resultat före avskrivningar		357 668	547 442
Avskrivningar	7	-501 954	-493 989
Rörelseresultat		-144 286	53 453
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknade resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknade resultatposter	6	<u>-154 350</u>	<u>-208 375</u>
Summa finansiella poster		-154 350	-208 375
REDOVISAT RESULTAT		-298 636	-154 922

BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		11 114 826	11 232 904
Balanserade ombyggnadskostnader		8 299 992	8 456 508
Inventarier och maskiner		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>19 414 818</u>	<u>19 689 412</u>
Summa anläggningstillgångar		19 414 818	19 689 412
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		105 348	146 794
Övriga kortfristiga fordringar		31 629	44 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
Summa kortfristiga fordringar		<u>136 977</u>	<u>191 298</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		449 189	1 443 047
Summa kassa och bank		<u>449 189</u>	<u>1 443 047</u>
Summa omsättningstillgångar		586 166	1 634 345
SUMMA TILLGÅNGAR		20 000 984	21 323 757

BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		559	559
Uppskrivningsfond		10 358 533	10 358 533
Reparationsfond		765 571	726 271
Summa bundet eget kapital		<u>11 124 663</u>	<u>11 085 363</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 914 402	-1 720 180
Årets resultat		-298 636	-154 922
Summa fritt eget kapital		<u>-2 213 038</u>	<u>-1 875 102</u>
Summa eget kapital		8 911 625	9 210 261
Långfristiga skulder			
	8		
Skulder till kreditinstitut		10 769 117	10 866 455
Skulder till kreditinstitut		75 000	75 000
Summa långfristiga skulder		<u>10 844 117</u>	<u>10 941 455</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		47 496	927 010
Övriga skulder		3 901	3 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	193 845	241 130
Summa kortfristiga skulder		<u>245 242</u>	<u>1 172 041</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 000 984	21 323 757

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget tillämpar årsredovisningslagen samt de redovisningsprinciper som följer av BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Byggnader

Avskrivningar sker enligt en 50-årig plan som grundar sig på fastigheternas anskaffningsvärde/uppskrivet belopp.

Balanserade ombyggnadskostnader

Avskrivning sker enligt en 25-årig plan.

Avskrivning sker enligt en 10-årig plan.

Inventarier och maskiner

Avskrivning sker enligt en 10-årig plan.

Avsättningar

Avsättning till yttre reparationsfond görs enligt stadgarna.

Not 2 Nettoomsättning	2021	2020
Medlemsavgifter	429 683	431 678
Hyror lokaler och garage	648 785	630 118
Övriga intäkter	20 811	6 886
Summa	1 099 279	1 068 682

Not 3 Drift	2021	2020
Fastighetsskötsel och städning	15 445	12 250
Uppvärmning	184 153	169 927
El	39 258	37 614
Vatten	67 878	61 176
Sophämtning	0	0
Snöröjning	37 486	0
Övriga avgifter	49 584	60 976
Summa	393 804	341 943

Not 4 Underhåll	2021	2020
Underhåll	195 721	66 338
Summa	195 721	66 338

Not 5 Fastighetsskatt	2021	2020
Fastighetsskatt 3111 tkr x 1%	43 400	31 110
Fastighetsavgift 4 763 tkr x 0,30%	14 289	12 830
Fastighetsavgift 2019 och 2020	29 596	0
Summa	87 285	43 940

NOTER

Not 6 Räntekostnader och liknade resultatposter	2021	2020
Ränta på lån vid Handelsbanken	154 350	207 875
Övriga räntekostnader	0	500
Summa	154 350	208 375
Not 7 Materiella anläggningstillgångar	2021	2020
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	902 099	902 099
Ingående uppskrivning	11 986 613	11 986 613
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 888 712	12 888 712
Ingående avskrivningar	-1 655 808	-1 537 730
Årets avskrivning	-118 078	-118 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 773 886	-1 655 808
Utgående planenligt värde	11 114 826	11 232 904
Varav byggnader	4 130 035	4 248 113
Inventarier och maskiner		
Ingående anskaffningsvärde	112 464	112 464
Under året anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 464	112 464
Ingående avskrivningar	-112 464	-112 464
Årets avskrivning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 464	-112 464
Utgående planenligt värde	0	0
Ombyggnadskostnader		
Ingående ombyggnationskostnader	10 810 189	4 047 822
Årets ombyggnationskostnader	227 361	6 762 367
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 037 550	10 810 189
Ingående avskrivningar	-2 353 682	-1 977 770
Årets avskrivning	-383 876	-375 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 737 558	-2 353 682
Utgående planenligt värde	8 299 992	8 456 507
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 984 791	6 984 791
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 984 791	6 984 791
Utgående planenligt värde	6 984 791	6 984 791

NOTER

Taxering

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 39 794 000 kronor.

	Byggnader	Mark	Totalt
Hyreshus/bostäder	13 100 000	26 694 000	39 794 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2021	2020
Fastighetslån, Handelsbanken	10 769 117	10 866 455
Summa	10 769 117	10 866 455

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Förutbetalda medlemsavgifter	38 211	34 616
Förutbetalda lokalintäkter	105 348	163 386
Övriga upplupna kostnader	50 286	43 128
Summa	193 845	241 130

Not 10 Ställda och eventalförpliktelser

	2021	2020
Fastighetsinteckningar	11 068 000	11 068 000
Summa ställda säkerheter	11 068 000	11 068 000

**Årsredovisning
för
Bostadsrätts föreningen Gullvivan
org.nr. 769609-9840
2021-01-01--2021-12-31**

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrätts föreningen Gullvivan intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2022

Håkan Steenberg

Ann-Charlotte Haglund

Alexander Dentler

David Heeroma