

Styrelsen för Brf Gullvivan 18 i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Gullvivan 18 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1956 i vilken man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 18:e juni 2012. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2018. På stämman deltog 14 medlemmar varav 11 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Bo Marcusson	Ordförande	i tur att avgå
Birgitta Wallin	Ledamot	i tur att avgå
Stefan Andersson	Ledamot	vald t.o.m. 2020
Eduardo Perez Abreu	Suppleant	i tur att avgå
Jonahan Franzén Hartzell	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Stefan Andersson, Bo Markusson, Eduardo Pérez och Birgitta Wallin två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Nils Billing och Anita Lundquist, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedningen har varit Iris Karlsson och Anna-Britta Billing.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Gullvivan 18 i Nyköpings kommun med adress Regeringsvägen 10 A-C. Husen färdigställdes år 1956 och innehåller 23 (27 lgh) bostäder om 1630 m². Samt 10 parkeringsplatser med eluttag, 9 parkeringsplatser utan eluttag och 4 garage.

Lägenhetsfördelning:

9 st.	1 rum och kök
12 st.	2 rum och kök
6 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Fönsterbyte	2003
Dörrbyte med nytt låssystem	2004
Ny fjärrvärmecentral	2011
RELINE av avloppsstammar	2013
Bytt tvättmaskin i stora tvättstugan	2013
Renovering lilla tvättstugan	2014
Byte av belysningsarmaturer ute	2015
Renovering stora tvättstugan	2015
Nytt torkskåp installerat	2015
Byte belysning trapphus och källargång	2016
Ny tvättmaskin i lilla tvättstugan	2017
Ommålning källargång	2017
Klinker i källargång och torkrum	2017

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Lavéns Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Sappa	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Anders Lindquist fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större underhåll eller investeringar gjorts.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2006 och reviderad 2017. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Enligt underhållsplanen ska ommålning av trapphus göras under 2019. I övrigt finns inga kostnadskrävande underhåll planerade för perioden 2019-2025

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 30 varav 23 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter bostäder, tkr	761	761	761	761	761
Årets resultat, tkr	94	59	140	69	115
Balansomslutning, tkr	2 231	2 158	2 312	2 220	2 198
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	467	467	467	467	467
Driftkostnad, kr/kvm	354	310	303	314	367
Ränta, kr/kvm	13	30	25	26	27
Lån, kr/kvm	552	945	734	767	833
Fond för yttre underhåll, tkr	267	301	269	290	252
Soliditet (%)	48	45	40	35	32

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Från och med 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 467 kr/m²

Budget för 2019 påvisar inget höjningsbehov.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 800	60 000	301 310	468 562	59 283	973 955
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				59 283	-59 283	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			60 000	-60 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-93 942	93 942		0
Årets resultat					94 037	94 037
Belopp vid årets utgång	84 800	60 000	267 368	561 787	94 037	1 067 992

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	561 787
Årets resultat	<u>94 037</u>
	655 824

Styrelsen föreslår följande disposition

Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>60 000</u>
Summa förändring yttre underhållsfond	60 000

Till balanserat resultat överförs	<u>595 824</u>
	655 824

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2018-12-31	267 368
Förändring underhåll	<u>60 000</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	327 368

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	833 348	821 448
Övriga rörelseintäkter	3	2 946	0
Summa rörelseintäkter		836 294	821 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-577 588	-504 940
Övriga externa kostnader	5	-48 346	-38 950
Underhåll enligt plan	6	0	-93 942
Personalkostnader och arvoden	7	-44 271	-43 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-51 666	-51 666
Summa rörelsekostnader		-721 871	-732 525
Rörelseresultat		114 423	88 923
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		705	706
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 091	-30 346
Summa finansiella poster		-20 386	-29 640
Resultat efter finansiella poster		94 037	59 283
Årets resultat		94 037	59 283



HSB - där möjligheterna bor

Brf Gullvivan 18 i Nyköping
Org.nr 719000-0625

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	1 348 612	1 400 278
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 348 612	1 400 278
Summa anläggningstillgångar		1 348 612	1 400 278
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 679
Övriga fordringar		20	800
Avräkningskonto HSB Södermanland		854 628	725 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	26 695	26 388
Summa kortfristiga fordringar		881 343	756 438
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 000	1 000
Summa kassa och bank		1 000	1 000
Summa omsättningstillgångar		882 343	757 438
SUMMA TILLGÅNGAR		2 230 955	2 157 716

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		84 800	84 800
Reservfond		60 000	60 000
Fond för yttre underhåll		267 368	301 310
Summa bundet eget kapital		412 168	446 110

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		561 787	468 562
Årets resultat		94 037	59 283
Summa fritt eget kapital		655 824	527 845

Summa eget kapital

1 067 992 **973 955**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	851 638	903 299
Summa långfristiga skulder		851 638	903 299

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	48 000	41 356
Leverantörsskulder		88 602	66 058
Aktuella skatteskulder		2 531	7 646
Övriga skulder	14	70 787	66 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	101 405	98 998
Summa kortfristiga skulder		311 325	280 462

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 230 955 **2 157 716**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 38 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,57 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter	761 004	761 060
Hyrer	27 600	27 930
Hyresbortfall	-2 640	-2 530
Intäkter konsumtionsavgift	48 298	35 946
Övriga intäkter	3 179	3 137
Avsättning inre fond	-4 092	-4 095
Summa nettoomsättning	833 349	821 448

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	2 946	0
Summa övriga rörelseintäkter	2 946	0

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 514	2 965
Löpande underhåll	48 134	17 016
Elavgifter	76 951	75 744
Uppvärmningsavgifter	180 420	172 768
Vatten och avlopp	65 044	54 552
Sophämtning	22 085	21 679
Försäkringar	17 892	17 641
Kabel-TV/bredband	34 815	33 984
Fastighetsskötsel	91 967	80 296
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	28 295	28 295
Övriga kostnader	7 471	0
Summa driftskostnader	577 588	504 940

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	40 585	36 431
Övriga förvaltningskostnader	0	600
Möteskostnader	336	290
Fritidsverksamhet	195	340
Överlåtelseavgift	4 516	0
Pantförskrivningsavgift	2 253	0
Kreditupplysning	405	675
Kontorsmaterial och trycksaker	0	614
Inkassokostnader	56	0
Summa övriga externa kostnader	48 346	38 950

Not 6 Underhåll enligt plan

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Underhåll enligt plan	0	93 942
Summa underhåll enligt plan	0	93 942

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Arvode styrelse	22 930	24 560
Arvode vicevärd	5 808	5 808
Arvode föreningsvald revisor	4 360	4 360
Övriga arvoden	2 000	0
Sociala avgifter	8 473	8 299
Övriga personalkostnader	700	0
Summa personalkostnader och arvoden	44 271	43 027

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2055.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1956.

Ingående anskaffningsvärden byggnader	3 284 559	3 284 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 284 559	3 284 559
Ingående avskrivningar	-1 884 281	-1 832 615
Årets avskrivningar	-51 666	-51 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 935 947	-1 884 281
Utgående redovisat värde	1 348 612	1 400 278
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	48 000	48 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 445 000	2 445 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	68 000	68 000
Totalt taxeringsvärde	9 161 000	9 161 000

Fastighetsbeteckning: Gullvivan 18

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden	23 000	23 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 000	23 000
Ingående avskrivningar	-23 000	-23 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 000	-23 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 695	26 388
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 695	26 388

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	1 000	1 000
Summa kassa och bank	1 000	1 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	1,76	2023-09-01	431 638	452 665
Stadshypotek	1,4	2021-06-01	468 000	492 000
			899 638	944 665
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-48 000	-41 356
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			851 638	903 309

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	240 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	659 638

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	48 000	41 356
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	48 000	41 356

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	10 528	10 414
Lagstadgade sociala avgifter	8 275	8 099
Medlemmars reparationsfond/inre fond	51 984	47 891
Summa övriga kortfristiga skulder	70 787	66 404

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	47 891	49 851
Uttag under året	0	-6 055
Avsättning	4 092	4 095
Utgående värde	51 983	47 891

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	546	574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 753	28 648
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	72 107	69 776
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 406	98 998

2019-03-16



Bo Marcusson
Ordförande

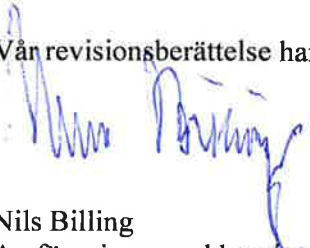


Birgitta Wallin
Ledamot



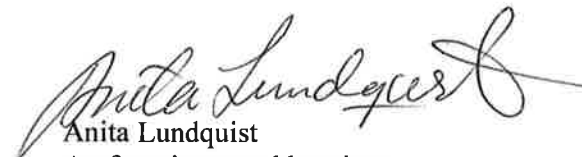
Stefan Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats



Nils Billing
Av föreningen vald revisor

2019-03-24



Anita Lundquist
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gullvivan 18, org.nr. 719000-0625

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gullvivan 18 för år 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gullvivan 18 för år 2018

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping den 24/3 2019



Nils Billing

Av föreningen vald
revisor



Anita Lundquist

Av föreningen vald
revisor