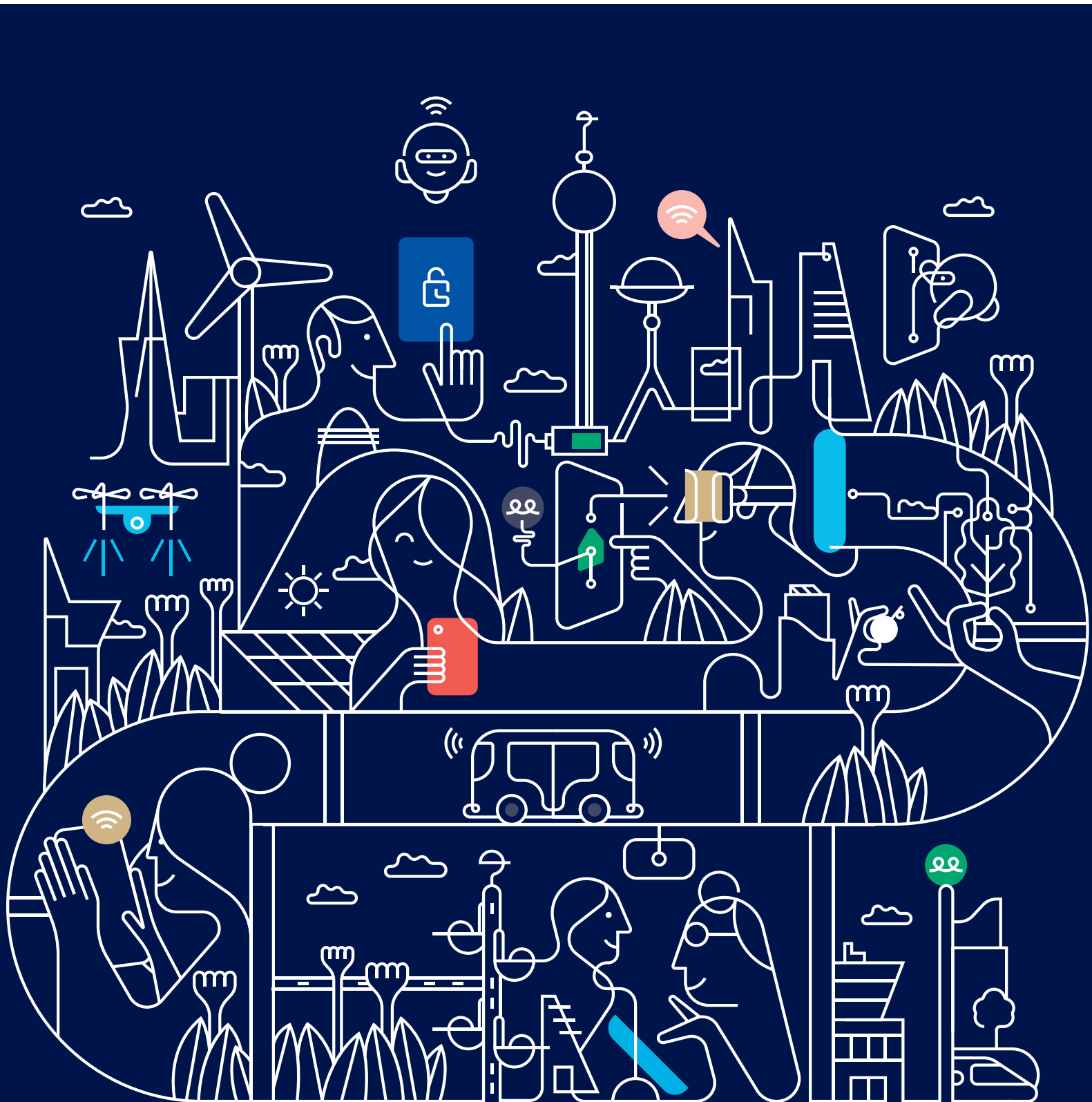




2022

Årsredovisning

Bostadsföreningen
Gullvivan upa



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsföreningen Gullivan upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2061.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1903-10-31. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Styrelsen

Karolina Roos	Ordförande
Jan Blomgren	Ledamot
Magnus Haglund	Ledamot
Nadine Pripp	Ledamot
Hugo von Bahr	Ledamot

Amus Kerstin Andersson	Suppleant
Gustav Bergquist	Suppleant
Åsa Henriksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gabriella Högberg	Ordinarie Intern
-------------------	------------------

Valberedning

Sebastian Stålfors

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GULLIVAN 7	1903	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

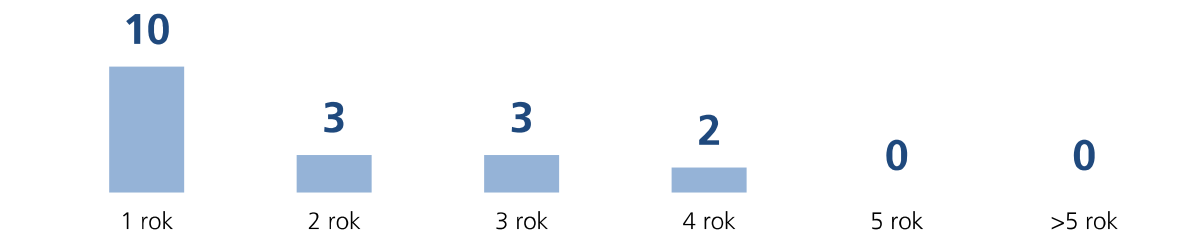
Fastigheten bebyggdes 1888 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 048 m², varav 1 048 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med besittningsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga
Övrigt	Bod för förvaring
Övrigt	Källare med förråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2061.

Nedanstående underhåll har utförts:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkong (lgh 1101)	2022	Finansierad av ägare lgh 1101
Reparation 2 altaner plan 5 & ett rum lgh 1401	2020 - 2021	Nya golv och tätskikt
Belysning källare moderniserad	2020	Automatik
Fläkt i källare	2020	Utbytt och flyttad till mittgången
Hissen	2019	Hissreparation
Renovering tvättstuga	2018	Tak, väggar, golv och inredning
Värmecentral	2018	Värmeväxlare
Fönsterrenovering	2017	Målning, träarbeten
Staket och dörrar på gården	2017	Målning
Fiber, data	2017	Installation
Torktumlare	2016	Ny
Kodlås	2015	Nytt mot gatan.
Ventilation i källaren	2015	Reglering av fläkt införd.
Tvättmaskin	2015	Ny
Renovering av entré och trapphus	2015	Ytskikt och matta
Renovering tvättstuga	2013 - 2014	Nytt tak, reparation av fuktskada
Cykelbod	2013 - 2014	Nytt tak
Murarna	2013	Målade
Reparation av fasad	2012	Mot Dalagatan och innergård
Utbyte värmeväxlare	2012	
Bullerdämpande fönster	2011	Fönster mot Dalagatan
Elstambyte	2006	
Rörstambyte	2006	Badrum
Omputsning av fasad	2005	Gårdsfasad 2005, Gatufasad 2007
Nya balkonger	2005	
Ombyggnad av undercentral	2004	
Omläggning av tak	1997	
Rörstambyte	1985	Kök
Nyinstallation hiss	1965	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
El	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och Avlopp	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Stockholm Avfall AB
Hiss	Hissen AB
Trappstädning	Alfa SKM Städservice AB
Internetleverantör	Tele2 (Kabel-TV medför möjlighet till bredband)
Fiber	IP Only
Is- och snöbekämpning tak	Solid Fastighetspartner AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade inför 2022 om en höjning av årsavgifterna om 3% from 2022-04-01. Generell återhållsamhet planerades inför året. I rådande världsläge med historisk hög inflation med stigande priser och avgifter samt stigande räntenivåer intensifierades återhållsamheten.

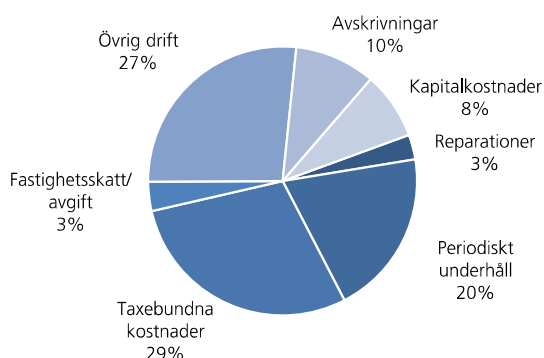
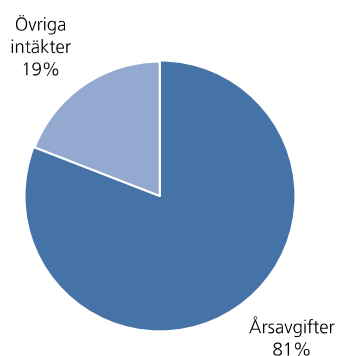
Under hösten genomfördes återigen en genomgång av föreningens ekonomi och budgeten 2023 behandlades på ett separat styrelsemöte. Styrelsen beslutade i december 2022 om en höjning av årsavgifterna om 15 % from 2023-01-01. Medlemmar fick slutligt besked per mail den 7 december 2022.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	741 836	1 579 544
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	890 705	751 157
Finansiella intäkter	1 816	51
Minskning kortfristiga fordringar	13 425	0
Balkongfond	5 492	4 998
Ökning av kortfristiga skulder	7 306	0
	918 743	756 206
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	639 187	1 031 917
Finansiella kostnader	62 779	44 855
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 353
Minskning av långfristiga skulder	100 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 790
	801 967	1 593 915
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	858 612	741 836
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	116 776	-837 708

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inför året planerades generell återhållsamhet som intensifierades successivt då året präglats av hög inflation med ökade priser och avgifter samt stigande räntor. Föreningen har genomfört endast mindre projekt såsom;

- Gården - Trädgårdslyftet som startade 2021 är slutfört.
- Inspektion och spolning av stam mot gata - Arbetet utfördes under december för gemensam stam mot gatan inklusive aktuella avloppsrör från berörda lägenheter.
- Balkong lgh 1101 - Ny balkong byggd i föreningens regi. Bekostad av aktuell lägenhetsinnehavare.
- Sotning för lägenheter med eldstäder - Sotning i föreningens regi av rökkanaler. Bekostad av berörda lägenhetsinnehavare.

Tack till alla medlemmar och boende som bidrog i samband med föreningens städdag!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	687	672	672	672
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 306	3 401	3 879	3 020
Elkostnad/m ² totalyta	33	21	19	23
Värmekostnad/m ² totalyta	148	135	126	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	4	27	26	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	43	36	32
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	115	-401	-249	138
Nettoomsättning (tkr)	724	705	705	705

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 048 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	55 200	0	0	55 200
Upplåtelseavgifter	207 000	0	0	207 000
Fond för yttre underhåll	100 000	100 000	-40 000	40 000
Balkongfond	81 693	5 492	0	76 201
S:a bundet eget kapital	443 893	105 492	-40 000	378 401
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 565 502	-100 000	-361 018	-1 104 484
Årets resultat	115 100	115 100	401 018	-401 018
S:a fritt eget kapital	-1 450 402	15 100	40 000	-1 505 502
S:a eget kapital	-1 006 510	120 592	0	-1 127 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	115 100
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 465 502
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	-1 450 402

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

100 000
-1 350 402

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	723 818	704 590
Övriga rörelseintäkter	Not 3	166 887	46 568
Summa rörelseintäkter		890 705	751 157

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-527 253	-912 948
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 806	-87 519
Personalkostnader	Not 6	-32 129	-31 450
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-75 454	-75 454
Summa rörelsekostnader		-714 642	-1 107 371

RÖRELSERESULTAT**176 063 -356 214****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 816	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 779	-44 855
Summa finansiella poster		-60 964	-44 803

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**115 100 -401 018****ÅRETS RESULTAT****115 100 -401 018**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8, 14	1 699 211	1 774 665
Maskiner Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	1 699 211	1 774 665
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 200	2 200
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 200	2 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 701 411	1 776 865
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	505	9 388
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	626 346	517 212
Summa kortfristiga fordringar	626 851	526 600
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	268 154	265 054
Summa kassa och bank	268 154	265 054
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	895 005	791 654
SUMMA TILLGÅNGAR	2 596 416	2 568 519

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		262 200	262 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	100 000	40 000
Balkongfond		81 693	76 201
Summa bundet eget kapital		443 893	378 401
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 565 502	-1 104 484
Årets resultat		115 100	-401 018
Summa fritt eget kapital		-1 450 402	-1 505 502
SUMMA EGET KAPITAL		-1 006 510	-1 127 101
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	3 464 750	3 564 750
Leverantörsskulder		22 686	34 194
Övriga skulder		2 211	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	113 279	96 676
Summa kortfristiga skulder		3 602 926	3 695 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 596 416	2 568 519

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Stambyte	50 år, 120 år	50 år, 120 år
Fasad	25 år, 30 år	25 år, 30 år
Tvättmaskin	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	720 441	704 588
Överlåtelse/pantsättning	3 381	0
Öresutjämning	-4	2
	723 818	704 590

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	154 348	45 768
Försäkringsersättning	3 427	0
Övriga intäkter	9 112	800
	166 887	46 568

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	12 007	0
	Städning entreprenad	18 048	17 520
	Sotning	8 013	0
	Hissbesiktning	6 290	14 756
	Gemensamma utrymmen	534	3 014
	Gård	3 180	14 037
	Serviceavtal	3 400	-1 057
	Förbrukningsmateriel	649	4 312
		52 121	52 581
	Reparationer		
	Lås	695	22 433
	VVS	12 625	26 496
	Elinstallationer	0	1 989
	Hiss	9 974	17 831
	Balkonger/altaner	0	36 380
	Vattenskada	0	11 637
		23 294	116 767
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	425 375
	Balkonger/altaner	155 598	0
		155 598	425 375
	Taxebundna kostnader		
	El	34 510	21 818
	Värme	154 941	141 481
	Vatten	4 488	28 587
	Sophämtning/renhållning	31 693	58 439
		225 632	250 325
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 908	38 361
	Kabel-TV	3 358	3 277
		43 266	41 638
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 342	26 262
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	527 253	912 948
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	1 880	0
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Föreningskostnader	450	675
	Styrelseomkostnader	7 901	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	530
	Förvaltningsarvode	55 906	54 704
	Administration	9 456	3 824
	Korttidsinventarier	0	6 540
	Konsultarvode	3 750	16 586
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 660
		79 806	87 519

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	26 000	26 000
	Sociala kostnader	6 129	5 450
		32 129	31 450
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 420	2 420
	Förbättringar	73 034	73 034
		75 454	75 454
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 089 959	5 089 959
	Utgående anskaffningsvärde	5 089 959	5 089 959
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 315 294	-3 239 839
	Årets avskrivningar enligt plan	-75 454	-75 454
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 390 748	-3 315 294
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 699 211	1 774 665
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	74 400	74 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 800 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
		38 800 000	38 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 800 000	38 800 000
		38 800 000	38 800 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 369	31 369
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 369	31 369
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 369	-31 369
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 369	-31 369
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 200	2 200
		2 200	2 200

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 103	2 060
	Skattefordran	33 785	34 865
	Klientmedel hos SBC	129 654	261 739
	Fordringar	0	3 505
	Räntekonto hos SBC	460 804	215 043
		626 346	517 212

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	40 000	127 637
	Reservering enligt stadgar	100 000	40 000
	Ombokning av reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-40 000	-127 637
	Vid årets slut	100 000	40 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,790%	1 000 000	1 000 000	2023-03-21
Handelsbanken	3,290%	798 750	833 750	2023-02-10
Handelsbanken	3,790%	1 666 000	1 731 000	2023-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		3 464 750	3 564 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 464 750	-3 564 750	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 964 750 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 281 000	4 281 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Löner	3 600	3 600
Arvoden	22 400	22 400
Sociala avgifter	8 169	8 169
Ränta	9 684	3 368
Avgifter och hyror	60 476	59 139
VVS	8 950	0
	113 279	96 676

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter verksamhetsåret.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Karolina Roos
Ordförande

Jan Blomgren
Ledamot

Magnus Haglund
Ledamot

Nadine Pripp
Ledamot

Hugo von Bahr
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Gabriella Högberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet Gullvivan UPA

Granskning av årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för Gullvivan UPA och år 2022

Ansvar är att uttala om redovisningen och förvaltningen är anledning till revisionen. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Detta innebär att det planerats och genomförts en revisionen för att i rimlig grad försäkra om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Det har granskats väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Revisionen gett rimlig grund för uttalandena nedan:

- Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed
- Resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- Styrelseledamöterna har enligt bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar

Därför görs bedömningen att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 23 April 2023

Gabriella Högberg Inzaina



Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	834 584	720 441	719 840
Överlåtelse/pantsättning	0	3 381	0
Öresutjämning	0	-4	0
Fakturerade kostnader	0	154 348	0
Försäkringsersättning	0	3 427	0
Övriga intäkter	0	9 112	0
	834 584	890 705	719 840
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-15 180	-12 007	-5 000
Städning entreprenad	-18 900	-18 048	-18 000
Sotning	0	-8 013	0
Hissbesiktning	-3 302	-6 290	0
Myndighetstillsyn	0	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-2 500	-534	-2 500
Gård	-1 000	-3 180	-2 000
Serviceavtal	-3 570	-3 400	-3 000
Förbrukningsmateriel	-1 039	-649	-5 000
	-45 491	-52 121	-40 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-36 000
Tvättstuga	0	0	-10 000
Lås	0	-695	-6 000
VVS	0	-12 625	-5 000
Elinstallationer	0	0	-3 000
Hiss	-10 475	-9 974	0
	-60 475	-23 294	-60 000
Periodiskt underhåll			
Balkonger/altaner	0	-155 598	0
	0	-155 598	0
Taxebundna kostnader			
El	-37 750	-34 510	-30 000
Värme	-167 340	-154 941	-140 000
Vatten	-35 160	-4 488	-27 000
Sophämtning/renhållning	-13 000	-31 693	-37 000
	-253 250	-225 632	-234 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 500	-39 908	-39 000
Kabel-TV	-3 358	-3 358	-3 000
	-44 858	-43 266	-42 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 314	-27 342	-26 000
	-30 314	-27 342	-26 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 880	-1 880	0
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Föreningskostnader	-1 000	-450	0
Styrelseomkostnader	0	-7 901	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-62 636	-55 906	-57 000
Administration	-7 040	-9 456	-13 000
Konsultarvode	0	-3 750	0
Övriga driftskostnader	0	0	-3 490
	-73 556	-79 806	-74 490
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-23 000	-22 400	-27 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-3 600	0
Arbetsgivaravgifter	-8 640	-6 129	-8 650
	-35 640	-32 129	-35 650
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-3 000	-2 420	-3 000
Förbättringar	-77 000	-73 034	-77 000
	-80 000	-75 454	-80 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-623 584	-714 642	-592 640
RÖRELSERESULTAT	211 000	176 063	127 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 804	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Låneräntor	-127 250	-62 778	-50 000
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	-127 250	-60 964	-50 000
RESULTAT	83 750	115 100	77 200

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se