

Årsredovisning 2025

Brf Gullvivan 14

716419-3497



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gullvivan 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Gullivan 14	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 5 271 kvm och 10 lokaler om 970 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 326 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Erik Blom	Ordförande
Anna Ellinor Agnes Conzen	Styrelseledamot
Axel Bergdahl	Styrelseledamot
Emma Nyberg	Styrelseledamot
Eva Dahlman	Styrelseledamot
Jan Henrik Sigfridsson	Styrelseledamot
Sophie Göthlin	Styrelseledamot
Niklas Skerving	Suppleant
Carl Jakobsson	Suppleant

Valberedning

Susanne Rytterlund (Sammankallande) och Carl Önne

Firmateckning

Utöver styrelsen tecknas firman två i förening av ledamöterna

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2002** ● Nya balkonger, renovering av fasader mot innergårdar omläggning av tätskikt på alla innergårdar. Renovering och nya tvättmaskinerr
- 2010/11** ● Omläggning av yttertak Montering av säkerhetsräcken och snöras skydd på taken, byte av undercentral för värme och varmvatten
- 2012/13** ● Utbyte av dörrar mot gårdar
- 2016** ● Renovering av fönster mot Västmannagatan och byte till nya fönster och balkongdörrar mot innergårdarna.
- 2020** ● Underhåll och säkring av elförsörjning av ventilationsfläktar på taket, helrenovering av hiss i V 71A
- 2021 - 2023** ● Byte av samtliga stam- injusterings- och radiatorventiler samt injustering av värmesystemet.
- 2024** ● Tätning av hålkälar runt stora innegården och bakgården i uppgång 71 B
- 2024-2025** ● Spolning och filmning av samtliga avloppsstammar och stickledningar i lägenheterna samt samlingsledningar i källaren som underlag till kommande stambyten/relingar i hela fastigheten.
- 2025** ● Helrenovering av smidesgrinden Västmannagatan 71

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Renovering och ombyggnad av ventilationssystemen. Utredning om integrering med de planerade stambytena.

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar/garageport	Kiwa
Bredband via fibernätet	TELENOR
Drift & skötsel av undercentral fjärrvärme inklusive värmeoptimering	Stockholm Exergi AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetskötsel, lokalvård, markskötsel & snöröjning	Fastighetsägarna Service i Stockholm AB
Kabel-TV och bredband via TV-nätet	Tele2
Rättgiljotin	Anticimex AB
Service- och garantiåtagande för hiss Västmannagatan 71A	TRYGGA HISS i Stockholm AB
Serviceavtal garageport	ADP Alldoor Portar AB
Serviceavtal Hissar Västmannagatan 69 och 71B	S:t Eriks Hiss AB

Övrig verksamhetsinformation

2022 genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i fastigheten. Förest under 2025 har slutliga undersökningar och karteringar av samtliga rök- och ventilationskanaler kunnat slutföras på grund av svårigheter med att få tillträde till samtliga lägenheter. En åtgärdsplan är under utarbetande för att åtgärda bristerna kommer att åtgärdas under våren 2026. Föreningen har under året upprättat ett mer omfattande kontaktregister. Dessutom har utökad information om regler och begränsningar som måste finnas vid renovering i lägenheterna lagts upp på föreningens hemsida. Föreningen fastighet är klassad som kulturhistorisk särskild värdefull. I december 2025 brast ledningen för inkommande kallvatten. Reparationen genomfördes snabbt och skadan kunde begränsas, men händelsen visar på behovet av renoveringar av vatten och avloppsledningar i närtid. Närmare information redovisas under Övriga uppgifter och i Väsentliga händelser efter räkenskapsåret nedan samt i Not 21 till bokslutet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Samtliga lån som löpt ut under året har lagts om med rörlig ränta eftersom det bedömts vara den bästa strategin för föreningens ekonomi utifrån nuvarande ränteläge. Vid årsskiftet aktuella villkor framgår i Not 17 till bokslutet. Då föreningen bedöms ha fortsatt god likviditet har 1 MESEK placerats i bundna sparformer hos SBAB.

Förändringar i avtal

De under 2024 tecknade skötselavtalen med Fastighetsägarna Service i Stockholm har under året följts upp och löpande utvärderats. I samråd med Fastighetsägarna kommer innehållet i avtalen att revideras utan att de behöver genomgå nya upphandlingar. Med anledning av de nya kraven om fastighetsnära källsortering har en upphandling av dessa tjänster gjorts och avtal tecknats med Återvinningsbolaget AB. Tjänsterna startas under 2026. Det under 2024 tecknade avtalen med Stockholm Exergi om drift- och skötsel av fjärrvärmecentralen har medfört en bättre kontroll och snabbare åtgärdande av störningar. I samverkan med Sofia Rör som utfört utbyte av ventiler i värmesystemet kommer värmemätare att sättas ut i ett stort antal lägenheter för att få ett behagligare inomhusklimat och sänkta värmekostnader. Det arbetet påbörjas under februari 2026.

Övriga uppgifter

Föreningens Hus är byggda mellan 1907 - 1911. Sedan 2020 finns en långsiktig underhållsplan som löpande uppdateras. Föreningen har under året genomfört stamspolningar och filmningar av samtliga avloppsstammar och stickledningar i lägenheterna. Detta som grund för framtida renovering av avloppssystemen genom stambyten / eller reliningar. Som en följd av detta har den tidigare planerade garagerenoveringen pausats. Lokalytorna som skulle bli p-platser bedöms behöva nyttjas av medlemmar som bor i lägenheter där stambyte förväntas bli nödvändigt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 106 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 772 829	4 815 284	4 860 449	4 014 284
Resultat efter fin. poster	297 577	-710 795	-206 226	-463 779
Soliditet (%)	46	46	47	47
Yttre fond	1 438 314	1 308 153	1 250 492	1 173 064
Taxeringsvärde	256 271 000	253 802 000	253 802 000	253 802 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	585	585	585	419
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,2	63,5	61,7	54,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 669	6 669	6 669	6 669
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 556	5 556	5 556	5 632
Sparande / kvm totalyta, kr	204	46	141	97
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	37	34	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	153	151	136	122
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	34	26	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	226	222	196	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,56	2,80	2,68	1,16
Räntekänslighet (%)	11,41	11,41	11,41	15,92

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	32 946 411	-	-	32 946 411
Upplåtelseavgifter	4 687 331	-	-	4 687 331
Fond, yttre underhåll	1 308 153	-	130 161	1 438 314
Balanserat resultat	-6 929 005	-710 795	-130 161	-7 769 961
Årets resultat	-710 795	710 795	297 577	297 577
Eget kapital	31 302 095	0	297 577	31 599 672

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 769 961
Årets resultat	297 577
Totalt	-7 472 384

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	130 161
Balanseras i ny räkning	-7 602 545
	-7 472 384

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 772 830	4 815 284
Övriga rörelseintäkter	3	707 139	33 281
Summa rörelseintäkter		5 479 969	4 848 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 944 962	-3 204 121
Övriga externa kostnader	8	-296 923	-296 339
Personalkostnader	9	-107 901	-140 016
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-990 634	-998 884
Summa rörelsekostnader		-4 340 420	-4 639 360
RÖRELSERESULTAT		1 139 549	209 205
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 992	65 747
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-898 964	-985 747
Summa finansiella poster		-841 972	-920 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		297 577	-710 795
ÅRETS RESULTAT		297 577	-710 795

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	61 552 800	62 501 806
Markanläggningar	12	397 551	439 179
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	20	897 121	391 354
Summa materiella anläggningstillgångar		62 847 472	63 332 338
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 850 972	63 335 838
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		127 223	274 427
Övriga fordringar	15	3 880 845	3 278 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	147 704	133 863
Summa kortfristiga fordringar		4 155 772	3 686 704
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 064 838	1 043 465
Summa kassa och bank		1 064 838	1 043 465
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 220 611	4 730 169
SUMMA TILLGÅNGAR		68 071 582	68 066 007

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 633 742	37 633 742
Fond för yttre underhåll		1 438 314	1 308 153
Summa bundet eget kapital		39 072 056	38 941 895
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 769 961	-6 929 005
Årets resultat		297 577	-710 795
Summa ansamlad förlust		-7 472 384	-7 639 800
SUMMA EGET KAPITAL		31 599 672	31 302 095
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 500 000	10 400 000
Summa långfristiga skulder		4 500 000	10 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	30 650 000	24 750 000
Leverantörsskulder		335 363	635 708
Skatteskulder		29 860	0
Övriga kortfristiga skulder		4 918	31 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	951 769	947 147
Summa kortfristiga skulder		31 971 910	26 363 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 071 582	68 066 007

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 139 549	209 205
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	990 634	998 884
	2 130 183	1 208 089
Erhållen ränta	56 992	65 747
Erlagd ränta	-882 714	-999 154
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 304 461	274 681
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	93 893	-213 842
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-308 252	390 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 090 102	451 737
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-505 767	-382 350
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-505 767	-382 350
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	584 334	69 388
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 272 342	4 202 955
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 856 677	4 272 342

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gullivan 14 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,90 %
Byggnad	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Markanläggningar	3,30 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 081 092	3 081 092
Hysesintäkter, lokaler	20 000	25 000
Hysesintäkter lokaler, moms	1 441 182	1 516 619
Garagehyra	122 500	165 000
Garagehyra, moms	52 500	84 000
Hysesintäkter förråd, moms	18 000	18 000
Intäcksreduktion	0	-100 413
Övriga intäkter	6 104	490
Andrahandsuthyrning	31 452	25 496
Summa	4 772 830	4 815 284

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	624 585	798
Försäkringsersättning	49 309	0
Återbetaln. all Framtid	33 245	32 483
Summa	707 139	33 281

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	130 754	154 675
Larm och bevakning	2 999	23 999
Städning	86 056	66 958
Övrigt	1 211	2 593
Besiktningkostnader	5 512	14 005
Brandskydd	16 209	0
Hiss serviceavtal	5 000	0
Besiktning och service	41 714	38 323
Trädgårdsarbete	1 827	2 091
Mark/gård/utemiljö Planteringar	27 132	19 845
Snöskottning	23 507	10 831
Mattservice	27 650	17 969
Service värmeanläggning	1 734	27 992
Summa	371 306	379 282

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 299	0
Bostäder VVS	5 148	0
Tvättstuga	29 669	0
Trapphus/port/entr	8 682	0
Källarutrymmen	0	52 758
Dörrar och lås/porttele	44 887	69 996
VA	19 785	95 206
Värme	0	6 000
Ventilation	720	7 519
El	6 383	12 912
Hissar	44 788	138 019
Fönster	40 313	0
Staket/grind/terrass	74 869	5 277
Gård/markytor	60 017	404 705
Garage och p-platser	3 776	0
Försäkringsärende/vattenskada	111 209	0
Summa	456 544	792 392

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	203 583	233 189
Uppvärmning	965 246	956 636
Vatten	261 851	214 607
Sophämtning	233 781	216 043
Summa	1 664 460	1 620 475

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	123 707	113 726
Kabel-TV	42 877	43 052
Bredband	7 850	7 964
Fastighetsskatt	278 218	247 230
Summa	452 652	411 972

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	171 676	26 896
Förbrukningsmaterial	72	36 654
Kontorsmtrl trycksaker	1 301	181
Datakommunikation	3 855	3 833
Juridiska kostnader	3 734	0
Revisionsarvoden	21 607	21 997
Styr.möte/stämman/städdag	4 395	1 327
Trivselåtgärder	481	0
Ekonomisk förvaltning	77 141	78 165
Konsultkostnader	4 463	119 290
Serv.avg branschorg.	3 012	2 964
Bankkostnader	3 051	3 057
Medlems- föreningsavgift	2 136	1 976
Summa	296 923	296 339

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 000	97 410
Löner, arbetare	0	12 000
Sociala avgifter	19 901	30 606
Summa	107 901	140 016

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	898 957	985 747
Övriga räntekostnader	7	0
Summa	898 964	985 747

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 619 725	75 619 725
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 619 725	75 619 725
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 117 919	-12 164 507
Årets avskrivning	-949 006	-953 412
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 066 925	-13 117 919
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 552 800	62 501 806
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 052 787</i>	<i>13 052 787</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 800 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark	162 471 000	176 802 000
Summa	256 271 000	253 802 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 261 443	1 261 443
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 261 443	1 261 443
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-822 264	-780 636
Årets avskrivning	-41 628	-41 628
Utgående ackumulerad avskrivning	-863 892	-822 264
Utgående restvärde enligt plan	397 551	439 179

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	726 175	726 175
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	726 175	726 175
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-726 175	-722 331
Årets avskrivning	0	-3 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-726 175	-726 175
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	75 615	48 409
Skattefordringar	0	1 128
Övriga kortfristiga fordringar	12 000	0
Övriga fordringar	1 392	0
Klientmedelskonto	2 733 426	2 138 152
Borgo	1 058 413	1 090 725
Summa	3 880 845	3 278 414

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 871	32 670
Fastighetsskötsel	0	9 032
Försäkringspremier	63 537	60 167
Kabel-TV	10 999	10 429
Bredband	1 991	1 991
Förvaltning	22 306	19 574
Summa	147 704	133 863

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,36 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2030-06-19	4,08 %	4 500 000	4 500 000
Swedbank	2026-03-28	2,25 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2026-04-24	0,99 %	5 900 000	5 900 000
Swedbank	2026-02-28	2,32 %	9 750 000	9 750 000
Summa			35 150 000	35 150 000
Varav kortfristig del			30 650 000	24 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 150 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 077	56 037
El	14 757	27 080
Uppvärmning	128 975	125 849
Utgiftsräntor	105 964	89 714
Vatten	39 822	35 164
Sociala avgifter	31 420	37 883
Förutbetalda avgifter/hyror	458 754	466 010
Övriga uppl kostn	10 000	0
Upplupna styrelsearvoden	100 000	109 410
Summa	951 769	947 147

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 150 000	37 150 000

NOT 20, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	391 354	9 004
Årets investeringar	551 710	439 030
Summa pågående arbeten	893 803	391 354

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Åtgärdandet av de brister som noterades vid OVK-besiktingen 2022 kommer att påbörjas under första kvartalet 2026. Anbud avseende projektledning för renovering av VA-systemen har inkommit och beslut kommer att fattas under första kvartalet. Ramarna för renoveringarna måste beslutas av en föreningsstämma. Något underlag för stämmobeslut hinner inte utarbetas till den ordinarie föreningsstämma utan de måste redovisas vid informationsmöten och en extra föreningsstämma. Avsikten är att renoveringarna ska starta efter sommaren 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Lars-Erik Blom
Ordförande

Anna Ellinor Agnes Conzen
Styrelseledamot

Axel Bergdahl
Styrelseledamot

Emma Nyberg
Styrelseledamot

Eva Dahlman
Styrelseledamot

Jan Henrik Sigfridsson
Styrelseledamot

Sophie Göthlin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 20:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2026 10:49

DOCUMENT ID:

Hyb42I5ibe

ENVELOPE ID:

r1gN2UqsWI-Hyb42I5ibe

DOCUMENT NAME:

Brf Gullvivan 14, 716419-3497 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

22bb628e14421d540940db6799522d5bc0e46d1891b5d86646d2414f2820378e9e72ba8e87ba7232e8f6f47e00d2d8ff2427cb40626a39173f6df077ae0b60f5

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sophie Therése Göthlin sophie.gothlin@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:03 01.04.2026 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.7.2
2. EMMA NYBERG Emma@nyberg.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:19 01.04.2026 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.96.191
3. Lars-Erik Blom lars-erik@ume.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:28 01.04.2026 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.59.3
4. AXEL ERIK HELMER BERG DAHL axel.bergdahl@outlook.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:49 01.04.2026 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.15
5. Anna Ellinor Agnes Conzen Conzen@live.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 12:49 01.04.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.217.69
6. EVA DAHLMAN evadahman@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:57 01.04.2026 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 192.36.202.254
7. Jan Henrik Wilhelm Sigfridsson jan.henrik.sigfridsson@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 18:39 01.04.2026 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.85.167
8. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 20:41 01.04.2026 20:41	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.211.180

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

Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gullvivan 14, org.nr 716419-3497.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gullvivan 14 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gullvivan 14 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 20:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2026 10:49

DOCUMENT ID:

r1bEh89ibg

ENVELOPE ID:

ry-bNhlqsZx-r1bEh89ibg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Gullvivan 14 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

4b076e0c9f6bf67a78b9ed83553681c7f30e2114edff3d4
c9f1145e68ffceac118cd6d8e403918307e76da963b1da
5a2e1f67c982639bd7751a41163d4a915e6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	01.04.2026 20:42	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	01.04.2026 20:42	Low	IP: 2.69.211.180

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

Attachments

No attachments 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

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