

Årsredovisning 2024

Brf Gullvagnen

716443-9171



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gullvagnen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 1985-05-28. Stadgar registrerades 2024-07-04 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gullvagnen 10	1985	Stockholm
Gullvagnen 3	1985	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 9 bostadsrätter om totalt 620 kvm och 1 lokal om 46 kvm. Byggnadernas totalyta är 666 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mariliis Lend	Ordförande
Claes Otte Hedengren	Styrelseledamot
Elin Mia Stina Malm	Styrelseledamot
Inger Margareta Todd	Styrelseledamot
Mats Stefan Rune Johansson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Två i förening vid belopp över 25 000 kr

Revisorer

Charlotte Geffenblad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-05. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Försäkring	Brandkontoret
el - nät	Ellevio
el - inköp och försäljning	Vattenfall

Övrig verksamhetsinformation

Två hyresgäster har tillträtt som ägare till sina lägenheter enligt tidigare upplåtelseavtal. Samtal har inletts med kvarvarande två hyresgäster och målsättningen är att teckna överlåtelseavtal med dessa under första halvåret 2025.

Föreningen har genomfört relining av de vertikala stammarna i nr 123.

Inga överlåtelser har skett under året

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har löst alla lån och är nu skuldfri.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 7 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 9 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	424 777	476 752	450 609	444 828
Resultat efter fin. poster	-347 360	-77 969	-81 881	-76 952
Soliditet (%)	99	85	83	82
Yttre fond	111 492	68 496	25 500	49 479
Taxeringsvärde	14 332 000	14 332 000	14 332 000	12 566 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	456	399	410	410
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,4	40,6	45,8	46,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	3 019	3 272	3 339
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	2 425	2 476	2 527
Sparande per kvm totalyta, kr	6	50	45	233
Elkostnad per kvm totalyta, kr	136	140	185	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	32	21	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	172	205	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	0,85	0,85	0,73
Räntekänslighet (%)	-	7,56	7,99	8,15

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen är fn överkapitaliserad och ser ingen anledning att spara mer pengar till framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 412 000	-	-294 000	1 118 000
Upplåtelseavgifter	10 121 000	-	1 781 000	11 902 000
Fond, yttre underhåll	68 496	-	42 996	111 492
Balanserat resultat	-1 551 157	-77 969	-42 996	-1 672 122
Årets resultat	-77 969	77 969	-347 360	-347 360
Eget kapital	9 972 370	0	1 139 640	11 112 011

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 672 122
Årets resultat	-347 360
Totalt	-2 019 481

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	42 996
Att från yttre fond i anspråk ta	-111 492
Balanseras i ny räkning	-1 950 985
	-2 019 481

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	424 777	476 752
Övriga rörelseintäkter	3	-1	49 253
Summa rörelseintäkter		424 777	526 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-588 642	-393 688
Övriga externa kostnader	9	-126 940	-59 379
Personalkostnader	10	-938	-32 478
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-111 528	-111 528
Summa rörelsekostnader		-828 049	-597 073
RÖRELSERESULTAT		-403 272	-71 068
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64 342	6 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-8 429	-13 878
Summa finansiella poster		55 913	-6 901
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-347 360	-77 969
ÅRETS RESULTAT		-347 360	-77 969

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	9 135 907	9 247 435
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 135 907	9 247 435
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 135 907	9 247 435
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	16 471	1 778 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	49 690	44 467
Summa kortfristiga fordringar		66 161	1 823 134
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 982 506	597 897
Summa kassa och bank		1 982 506	597 897
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 048 667	2 421 031
SUMMA TILLGÅNGAR		11 184 574	11 668 466

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 020 000	11 533 000
Fond för yttre underhåll		111 492	68 496
Summa bundet eget kapital		13 131 492	11 601 496
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 672 122	-1 551 157
Årets resultat		-347 360	-77 969
Summa fritt eget kapital		-2 019 481	-1 629 126
SUMMA EGET KAPITAL		11 112 011	9 972 370
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		3 241	3 241
Summa långfristiga skulder		3 241	3 241
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	1 615 000
Leverantörsskulder		7 139	10 236
Skatteskulder		4 245	2 164
Övriga kortfristiga skulder		1 195	438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	56 743	65 016
Summa kortfristiga skulder		69 322	1 692 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 184 574	11 668 466

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-403 272	-71 068
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	111 528	111 528
	-291 744	40 460
Erhållen ränta	59 862	6 977
Erlagd ränta	-9 840	-13 908
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-241 723	33 529
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 761 453	-1 781 575
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 121	-5 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 512 609	-1 753 137
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 487 000	1 870 000
Amortering av lån	-1 615 000	-34 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-128 000	1 836 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 384 609	82 863
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	597 897	515 034
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 982 506	597 897

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gullvagnen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	225 417	206 400
Hysesintäkter, bostäder	128 695	220 785
Hysesintäkter, p-platser	35 400	31 800
Kabel-TV/Bredband	24 000	12 000
El	10 502	5 767
Övriga intäkter	763	0
Summa	424 777	476 752

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-6
Elprisstöd	0	21 043
Övriga intäkter	0	28 216
Summa	-1	49 253

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	2 256
Besiktning och service	11 240	0
Trädgårdsarbete	1 776	2 417
Summa	13 016	4 673

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	0	11 850
Tvättstuga	7 573	14 336
Källarutrymmen	26 200	0
VA	4 094	8 250
Värme	0	2 000
Ventilation	0	90 539
El	9 164	8 744
Fönster	62 700	35 100
Summa	109 731	170 819

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	240 000	0
Summa	240 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	90 837	93 401
Vatten	27 208	21 207
Sophämtning	14 759	11 605
Summa	132 804	126 213

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	35 206	32 137
Kabel-TV	11 061	14 748
Bredband	28 600	28 600
Fastighetsskatt	21 240	19 159
Summa	96 107	94 644

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	13 847	40
Övriga förvaltningskostnader	16 322	13 723
Juridiska kostnader	50 500	0
Ekonomisk förvaltning	26 272	25 616
Konsultkostnader	20 000	20 000
Summa	126 940	59 379

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	24 000
Sociala avgifter	0	7 540
Övriga personalkostnader	938	938
Summa	938	32 478

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 359	13 878
Övriga räntekostnader	3 070	0
Summa	8 429	13 878

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 699 204	10 699 204
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 699 204	10 699 204
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 451 769	-1 340 241
Årets avskrivning	-111 528	-111 528
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 563 297	-1 451 769
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 135 907	9 247 435
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 217 000	9 217 000
Taxeringsvärde mark	5 115 000	5 115 000
Summa	14 332 000	14 332 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 300	29 300
Utgående anskaffningsvärde	29 300	29 300
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-29 300	-29 300
Utgående avskrivning	-29 300	-29 300
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 471	2 167
Övriga fordringar	0	1 776 500
Summa	16 471	1 778 667

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 714	5 581
Försäkringspremier	25 170	22 618
Kabel-TV	0	1 229
Bredband	7 227	7 227
Förvaltning	8 099	7 812
Inkomsträntor	4 480	0
Summa	49 690	44 467

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2024-05-22	0,85 %		1 615 000
Summa			0	1 615 000
Varav kortfristig del			0	1 615 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 322	2 567
El	12 327	15 218
Vatten	6 831	5 475
Utgiftsräntor	0	1 411
Förutbetalda avgifter/hyror	34 263	40 345
Summa	56 743	65 016

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har beslutat höja avgifterna med 6% from 1/1 -25. Inventering har gjorts av alla förråd och plan har upprättats för byggnation av nya lägenhetsförråd för att kunna erbjuda alla medlemmar ett förråd.

Underskrifter

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

Stockholm

Claes Otte Hedengren
Styrelseledamot

Elin Mia Stina Malm
Styrelseledamot

Inger Margareta Todd
Styrelseledamot

Mariliis Lend
Ordförande

Mats Stefan Rune Johansson
Styrelseledamot

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

Charlotte Geffenblad
Revisor