

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gullvivan i
Brösarp
Org nr: 716406-3948

2024-01-01 – 2024-12-31



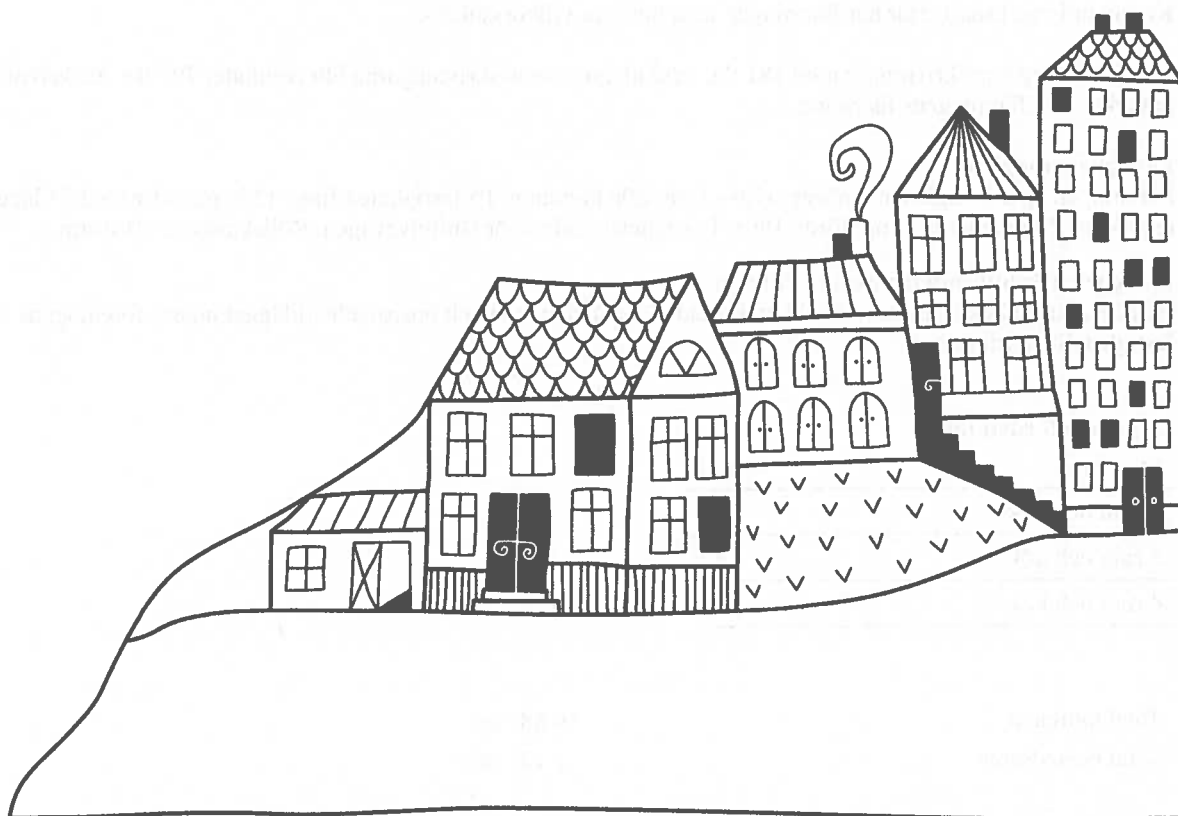
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Gullvivan i Brösarp får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 10 047 885 kr.

Föreningen har sitt säte i Tomelilla kommun.

Årets resultat bättre än föregående år. Förändringen beror främst på höjda årsavgiftsintäkter och lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat något.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 402%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 181 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 707 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brösarp 11:6 i Tomelilla kommun. På fastigheten finns 13 byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Gullvivevägen, Röllekavägen i Brösarp.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	4
3 rum och kök	12
4 rum och kök	8

Total tomtarea	16 886 m ²
Total bostadsarea	2 132 m ²

Årets taxeringsvärde	22 195 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 442 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Teleservice Skåne AB	Kabel-TV
Österlens Kraft	El
ÖKRAB	Renhållning och återvinning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 105 tkr och planerat underhåll för 123 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens aktuella underhållsplan uppdaterades senast i februari 2025.

Underhållsplanen visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 940 tkr per år, vilket motsvarar en kostnad på 441 kr/kvm.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 940 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gavelbyte	123 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Åke Stenfeldt	Ordförande	2026
Christina Mandelin	Sekreterare	2025
Ulf Persson	Vice ordförande	2026
Katarina Stenfeldt	Ledamot	2026
Nils Agrén	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotta Vareman	Suppleant	2026
Marika Björk	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lotta Vareman		2025
Marika Björk		2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 772 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

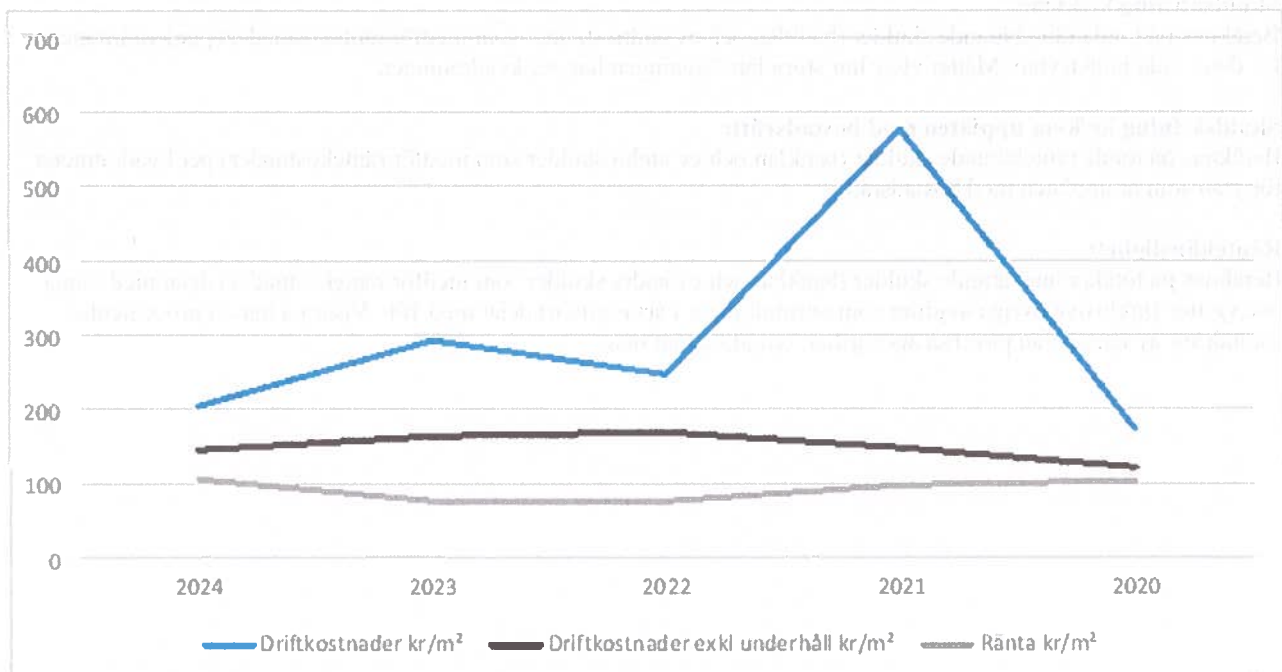
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 656	1 555	1 510	1 510	1 495
Resultat efter finansiella poster*	526	489	542	-199	615
Årets resultat	526	489	542	-199	615
Resultat exkl avskrivningar	707	670	723	-18	796
Soliditet %*	26	23	20	17	18
Likviditet %	402	13	263	182	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	100	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	772	729	708	708	701
Driftkostnader kr/kvm	280	293	245	576	170
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	223	164	167	148	121
Energikostnad kr/kvm*	4	4	5	4	3
Underhållsfond kr/kvm	1 663	1 280	1 061	790	870
Reservering till underhållsfond kr/kvm	441	348	348	348	348
Sparande kr/kvm*	389	443	417	420	423
Ränta kr/kvm	104	74	76	95	101
Skuldsättning kr/kvm*	5 670	5 978	6 099	6 219	6 340
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 670	5 978	6 099	6 219	6 340
Räntekänslighet %*	7,3	8,2	8,6	8,8	9,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 096 004	2 729 189	-488 969	489 365
Disposition enl. årsstämmobeslut			489 365	-489 365
Reservering underhållsfond		940 000	-940 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-123 250	123 250	
Årets resultat				525 571
Vid årets slut	1 096 004	3 545 939	-816 353	525 571

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	396
Årets resultat	525 571
Årets fondreservering enligt stadgarna	-940 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	123 250
Summa	-290 783

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 290 783**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 656 053	1 554 910
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	180
Summa rörelseintäkter		1 656 293	1 555 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-597 671	-624 411
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 915	-85 401
Personalkostnader	Not 6	-44 733	-27 126
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-180 964	-180 964
Summa rörelsekostnader		-928 283	-917 902
Rörelseresultat		728 010	637 188
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 824	17 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-223 263	-164 925
Summa finansiella poster		-202 439	-147 824
Resultat efter finansiella poster		525 571	489 365
Årets resultat		525 571	489 365

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 860 123	15 041 088
Summa materiella anläggningstillgångar		14 860 123	15 041 088
Summa anläggningstillgångar		14 860 123	15 041 088
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	15 733	1 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	81 056	58 049
Summa kortfristiga fordringar		96 789	59 607
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 663 751	1 669 465
Summa kassa och bank		1 663 751	1 669 465
Summa omsättningstillgångar		1 760 539	1 729 072
Summa tillgångar		16 620 662	16 770 160

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 096 004	1 096 004
Fond för yttre underhåll	3 545 939	2 729 189
Summa bundet eget kapital	4 641 943	3 825 193
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-816 354	-488 968
Årets resultat	525 571	489 365
Summa fritt eget kapital	-290 783	396
Summa eget kapital	4 351 160	3 825 589
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0
Summa långfristiga skulder	11 831 820	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 745 820
Leverantörsskulder	6 752	0
Skatteskulder	26 577	43 140
Övriga skulder	Not 15	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	155 611
Summa kortfristiga skulder	437 683	12 944 571
Summa eget kapital och skulder	16 620 662	16 770 160

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	728 010	637 188
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	180 964	180 964
	908 974	818 153
Erhållen ränta	20 622	17 102
Erlagd ränta	-193 543	-165 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	734 533	669 946
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-37 182	50 975
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-46 066	-71 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten	651 285	649 782
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-257 000	-257 000
Upptagna lån	-400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-657 000	-257 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-5 715	392 782
Likvida medel vid årets början	1 669 465	1 276 683
Likvida medel vid årets slut	1 663 751	1 669 466

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 645 166	1 554 912
Övriga ersättningar	10 890	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Summa nettoomsättning	1 656 053	1 554 910

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	240	180
Summa övriga rörelseintäkter	240	180

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-123 250	-275 152
Reparationer	-104 915	-8 245
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-166 035	-138 315
Försäkringspremier	-39 329	-32 847
Kabel- och digital-TV	-37 440	-37 440
Serviceavtal	-39 240	-39 240
Snö- och halkbekämpning	-21 719	0
Förbrukningsinventarier	-7 581	-17 789
Fastighetsel	-9 077	-9 224
Sophantering och återvinning	-32 023	-30 747
Förvaltningsarvode drift	-17 062	-35 412
Summa driftskostnader	-597 671	-624 411

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-55 399	-53 850
Arvode, yrkesrevisorer	-13 250	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-17 179	-6 338
Kreditupplysningar	-60	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 887	0
Representation	0	-918
Kontorsmateriel	-3 670	0
Konsultarvoden	-1 305	0
Bankkostnader	-3 165	-2 418
Advokat och rättegångskostnader	0	-8 395
Övriga externa kostnader	0	-3 482
Summa övriga externa kostnader	-104 915	-85 401

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-34 980	-18 751
Sammanträdesarvoden	0	-6 249
Sociala kostnader	-9 753	-2 126
Summa personalkostnader	-44 733	-27 126

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-166 004	-166 004
Avskrivning Anslutningsavgifter	-14 960	-14 960
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-180 964	-180 964

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	20 622	17 074
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	28
Övriga ränteintäkter	202	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 824	17 102

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-221 541	-158 424
Räntekostnader till kreditinstitut	-1 722	0
Övriga finansiella kostnader	0	-6 501
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-223 263	-164 925

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 256 500	23 256 500
Mark	410 000	410 000
Anslutningsavgifter	149 600	149 600
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 816 100	23 816 100

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 461 332	-2 295 328
Anslutningsavgifter	-119 680	-104 720
	-2 581 012	-2 400 048
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-166 004	-166 004
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-14 960	-14 960
	-180 964	-180 964
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 761 976	-2 581 012
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-6 194 000	-6 194 000
	-6 194 000	-6 194 000

Restvärde enligt plan vid årets slut	14 860 123	15 041 088
Varav		
Byggnader	14 435 163	14 601 168
Mark	410 000	410 000
Anslutningsavgifter	14 960	29 920

Taxeringsvärden

Småhus	22 195 000	18 442 000
Totalt taxeringsvärde	22 195 000	18 442 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 695 000</i>	<i>13 590 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 500 000</i>	<i>4 852 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 733	1 558
Summa övriga fordringar	15 733	1 558

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 000	39 329
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 336	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 720	18 720
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 056	58 049

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 267 828	647 556
Transaktionskonto	395 922	1 021 909
Summa kassa och bank	1 663 751	1 669 465

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	12 088 820	12 745 820
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-12 745 820
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-257 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	11 831 820	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,50%	2024-08-23	6 093 319,00	-5 996 944,00	96 375,00	0,00
SWEDBANK	2,50%	2026-11-25	6 652 501,00	0,00	128 500,00	6 524 001,00
SWEDBANK	2,53%	2027-11-25	0,00	5 996 944,00	32 125,00	5 564 819,00
Summa			12 745 820,00	0,00	267 000,00	12 088 820,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 257 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 028 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 803 820 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	20 247	0
Summa övriga skulder	20 247	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	47 277	19 279
Upplupna elkostnader	962	940
Upplupna revisionsarvoden	12 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	66 808	125 392
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 107	155 611

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 258 000	16 258 000

Styrelsens underskrifter

Jan Åke Stenfeldt

Christina Mandelin

Nils Agrén

Faktor AB

Auktoriserad revisor