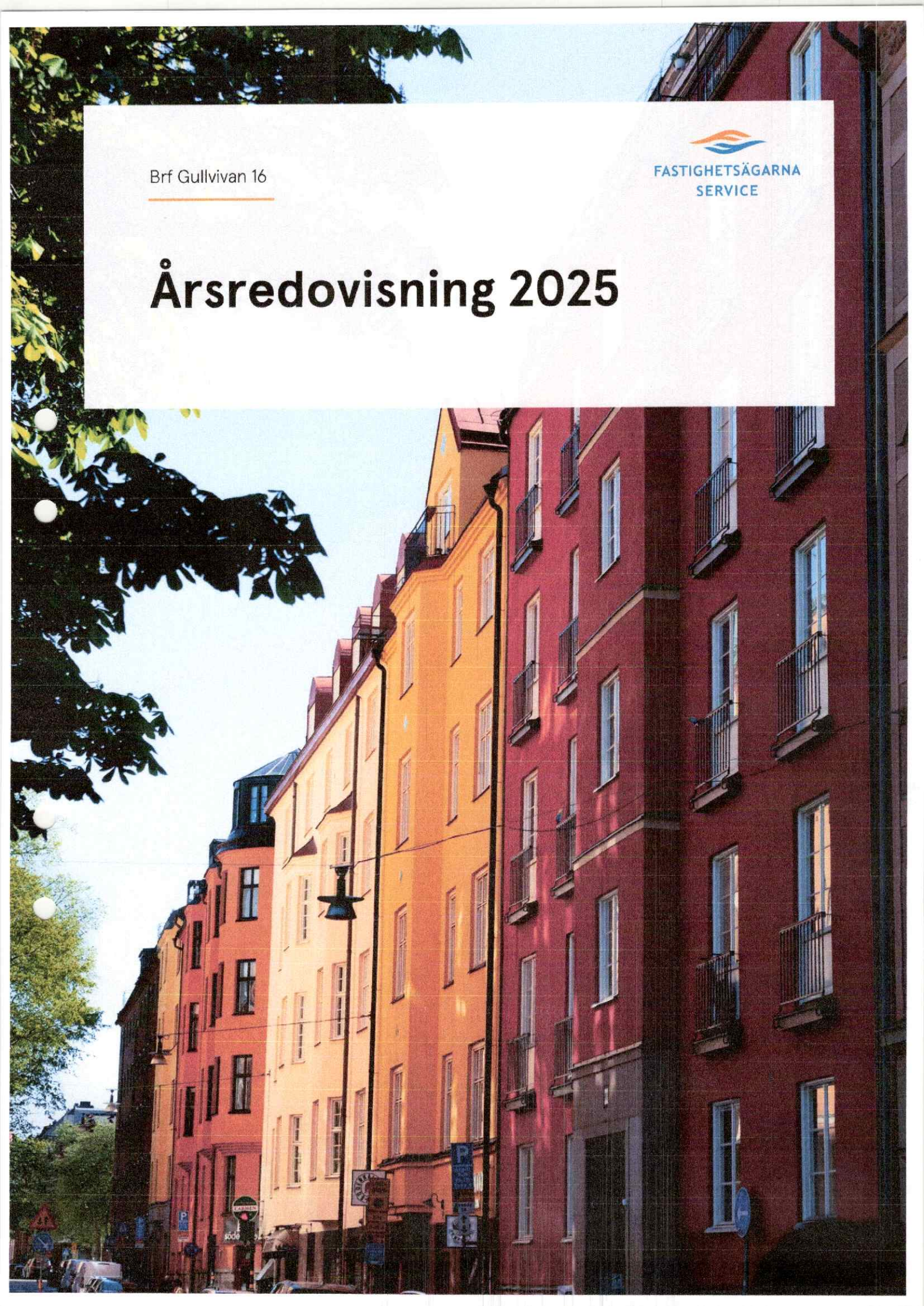


Brf Gullvivan 16

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2025



Årsredovisning för  
**Brf Gullivan 16**  
702000-8145

Räkenskapsåret  
2025-01-01 - 2025-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5   |
| Resultaträkning        | 6     |
| Balansräkning          | 7-8   |
| Kassaflödesanalys      | 9     |
| Noter                  | 10-15 |
| Övriga noter           | 15-17 |

Mb  
26.2

Styrelsen för Brf Gullvivan 16 (702000-8145) får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om Verksamheten

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

Bostadsföreningen registrerades 2004-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-12. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Gullvivan 16 i Stockholms kommun, omfattande adressen är Västmannagatan 67. Marken innehas med äganderätt.

Gullvivan 16 byggdes år 1885. Fastigheten övertogs av nybildade dåvarande bostadsföreningen Gullvivan u o a 1921.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 18    | Lägenheter, bostadsrätt | 1 256           |
| 2     | Lokaler, bostadsrätt    | 56              |

Fastigheten är fullförsäkrad. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 30e maj 2025.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn                        | Roll                         |
|-----------------------------|------------------------------|
| Peter Klerell               | Ordförande och ekonomi       |
| Maria Szabo                 | Styrelseledamot, Sekreterare |
| Johanna Lidh                | Styrelseledamot              |
| Griet Staelens              | Styrelsesuppleant            |
| Alexandra Schenström Kurucz | Styrelsesuppleant            |

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna som även sköter den ekonomiska förvaltningen.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

| År   | Åtgärd                                                                                                                    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2026 | OVK-besiktning. Rengörning av alla ventilationskanaler                                                                    |
| 2025 | Spolning av alla rör och stammar<br>Installation av transportvajer på taket<br>Genomgång och rensning av samtliga stuprör |
| 2024 | Reparation av hiss                                                                                                        |
| 2023 | Renovering av vindsvåningens terrasser                                                                                    |
| 2023 | Fönsterbesiktning                                                                                                         |
| 2022 | Ny tvättmaskin                                                                                                            |
| 2019 | Renovering av porten, gårdsdörrarna (de i trä) utvändigt och lokalernas fönster och dörrar.                               |
| 2018 | Renovering av lägenheternas och föreningens ytterfönster i gat- och gårdshuset.                                           |
| 2007 | Fasadrenovering mot gatan                                                                                                 |
| 2007 | I samband med att vinden byggdes om till lägenhet 2007, byggdes hissen om så att den går in till vindsplanet.             |
| 2007 | Nytt plåttak lades gårdshuset.                                                                                            |
| 2007 | Stambyte i gårdshuset.                                                                                                    |
| 2004 | Badrumsstammarna och alla badrum i gathuset renoverades.                                                                  |
| 1997 | Nytt plåttak lades på gatuhuset.                                                                                          |
| 1995 | Hissen renoverades med bland annat nytt hissmaskineri.                                                                    |
| 1994 | Fasaden mot gården renoverades grundligt.                                                                                 |

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 25 medlemmar. Under året har 2 bostadsrätter bytt ägare och därutöver har 1 extra medlem tillkommit. Vid årets slut var antalet medlemmar därför 26.

### Väsentliga händelser under år 2025 och 2026

Styrelsen tog föregående år beslutet att höja avgiften med 30% från och med oktober 2024.

Under 2025 har föreningens ekonomi stabiliserats så att inga avgiftshöjningar behövt ske för år 2025 eller 2026.

Föreningen har övergått till redovisning enligt K3 – metoden.

Vår ekonomiska förvaltare, Fastighetsägarna, har felaktigt debiterat en annan förening ca 74 000 kr under 2024 vilket ökat resultatet för detta år. Detta förhållande är utrett under år 2025 vilket tyvärr påverkar detta verksamhetsårs resultat negativt med motsvarande belopp.

MS  
JL

**Framtida utveckling**

Styrelsens främsta fokus för kommande verksamhetsår är att hålla fastigheten i ett korrekt skick samt att fortsätta arbetet med att stärka föreningens ekonomi. Detta ska ske genom noggrann kostnadskontroll och optimering av föreningens intäkter. Målsättningen är att på sikt kunna sänka månadsavgifterna när ekonomin så tillåter.

Y/S  
2L 2V

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                                       | 2025  | 2024 | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------------------------|-------|------|------|------|
| Nettoomsättning (tkr)                                 | 922   | 763  | 590  | 588  |
| Resultat efter fin. poster (tkr)                      | -68   | -189 | -471 | -167 |
| Soliditet (%)                                         | 74,5  | 74,1 | 76,2 | 78,7 |
| Årsavgift per kvm BR-yta                              | 699   | 578  | 468  |      |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta                         | 1 808 | 1825 | 1619 |      |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta                          | 1 889 | 1906 | 1692 |      |
| Räntekänslighet %                                     | 3%    | 3%   | 4%   |      |
| Energikostnad kr/kvm                                  | 244   | 280  | 274  |      |
| Sparande per kvm                                      | -7    | 3    | 527  |      |
| Årsavgifternas andel i %<br>av totala rörelseintäkter | 95%   | 84%  | 100% |      |

### Förändringar i eget kapital

|                                                    | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Upp-<br>skrivnings-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa     |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid<br>årets ingång                         | 81 365               | 4 166 527                    | 7 493 000                   | -3 874 252             | -188 566          | 7 541 017 |
| <i>Resultatdisposition enl<br/>föreningsstämma</i> |                      |                              |                             |                        |                   |           |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll          |                      |                              |                             | 30 625                 | -30 625           |           |
| Balanseras i ny<br>räkning                         |                      |                              |                             | -188 566               | 188 566           |           |
| Årets resultat                                     |                      |                              |                             |                        | -67 839           | -67 839   |
| Belopp vid<br>årets utgång                         | 81 365               | 4 166 527                    | 7 493 000                   | -4 032 193             | -98 464           | 7 473 178 |

Y10Z  
JC 2V

## Resultatdisposition

|                                         | <i>Belopp i kr</i> |
|-----------------------------------------|--------------------|
| <i>Förslag till resultatdisposition</i> |                    |
| Balanserat resultat                     | -4 032 193         |
| Årets resultat                          | <u>-67 839</u>     |
| Totalt                                  | -4 100 032         |
| <br>                                    |                    |
| Avsättning till yttre fond              | -                  |
| Uttag ur yttre fond                     | -                  |
| Balanseras i ny räkning                 | <u>-4 100 032</u>  |
| Summa                                   | -4 100 032         |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

MS  
PL N

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 921 962                   | 762 904                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | 3   | 1 150                     | 100 558                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |     | <b>923 112</b>            | <b>863 462</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                                              | 4   | -858 660                  | -780 550                  |
| Övriga externa kostnader                                                    |     | -5 774                    | -7 008                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -59 289                   | -162 310                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-923 723</b>           | <b>-949 868</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>-611</b>               | <b>-86 406</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 6 059                     | 201                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -73 287                   | -102 361                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-67 228</b>            | <b>-102 160</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-67 839</b>            | <b>-188 566</b>           |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |     |                           |                           |
| Resultat före skatt                                                         |     | -67 839                   | -188 566                  |
| <b>Skatter</b>                                                              |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-67 839</b>            | <b>-188 566</b>           |

MSZ  
26 21

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 5   | 9 478 314         | 9 599 164         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 6   | 82 378            | 20 816            |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 9 560 692         | 9 619 980         |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 9 560 692         | 9 619 980         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Kundfordringar                               |     | -                 | 93 738            |
| Övriga fordringar                            | 7   | 449 505           | 436 567           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8   | 14 270            | 22 181            |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 463 775           | 552 486           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                   |                   |
| Kassa och bank                               | 9   | 1 718             | 2 560             |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 718             | 2 560             |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 465 493           | 555 046           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>10 026 185</b> | <b>10 175 026</b> |

MS  
2025

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Bundet eget kapital                          |     | 81 365            | 81 365            |
| Bunden överkursfond                          |     | 4 166 527         | 4 166 527         |
| Uppskrivningsfond                            |     | 7 325 318         | 7 355 943         |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 11 573 210        | 11 603 835        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -4 032 193        | -3 874 252        |
| Årets resultat                               |     | -67 839           | -188 566          |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -4 100 032        | -4 062 818        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>7 473 178</b>  | <b>7 541 017</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10  | 2 372 416         | 2 394 040         |
| Leverantörsskulder                           |     | 45 676            | 36 636            |
| Skatteskulder                                |     | -                 | 3 389             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11  | 134 915           | 199 944           |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 2 553 007         | 2 634 009         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>10 026 185</b> | <b>10 175 026</b> |

MS  
JL N

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -610                              | -86 407                           |
| Avskrivningar                                                                       | 59 289                            | 162 310                           |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                      | -67 229                           | -102 160                          |
|                                                                                     | <u>-8 550</u>                     | <u>-26 257</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-8 550</b>                     | <b>-26 257</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           | 93 738                            | -78 723                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | 252                               | 35 079                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | 9 040                             | -123 792                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                | -68 417                           | 71 426                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>26 063</b>                     | <b>-122 267</b>                   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.                               | -                                 | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-</b>                          | <b>-</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Upptagna nya långfristiga lån                                                       | -                                 | 291 000                           |
| Amortering av låneskulder                                                           | -21 624                           | -21 624                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-21 624</b>                    | <b>269 376</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>4 439</b>                      | <b>147 109</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>431 435</b>                    | <b>284 326</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>435 874</b>                    | <b>431 435</b>                    |

Handwritten signature and initials in blue ink.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

$$\text{(Totalt eget kapital + (100\% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver))} / \text{Totala tillgångar}$$

#### Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

#### Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

#### Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

#### Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

#### Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Handwritten signature and date: 2012

#### Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 år

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

#### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2025    | 2024    |
|----------------------------------------|---------|---------|
| Årsavgifter                            | 916 704 | 758 034 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 5 254   | 4 870   |
| Övriga hyresintäkter                   | 4       | -       |
| Summa                                  | 921 962 | 762 904 |

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Påminnelseavgifter     | 1 150      | 120        |
| Övriga rörelseintäkter | -          | 100 438    |
| Summa                  | 1 150      | 100 558    |

WSE  
K 2

#### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Drift</b>                                     |                |                |
| Fastighetsskötsel                                | 19 179         | 14 945         |
| Städning                                         | 33 549         | 29 755         |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 37 996         | 13 191         |
| Snöröjning                                       | 15 000         | 22 750         |
| Reparationer                                     | 136 748        | 96 294         |
| El                                               | 47 541         | 44 344         |
| Uppvärmning                                      | 222 463        | 248 335        |
| Vatten                                           | 50 477         | 74 556         |
| Sophämtning                                      | 60 262         | 47 913         |
| Försäkringspremie                                | 33 215         | 34 513         |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 31 032         | 29 340         |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 8 700          | 16 910         |
| Övriga fastighetskostnader                       | 6 061          | 7 326          |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 10 952         | 8 214          |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 43 281         | 42 051         |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 13 038         | 7 488          |
| Panter och överlåtelse                           | 4 778          | 7 879          |
| Övriga externa tjänster                          | 84 388         | 4 121          |
|                                                  | <u>858 660</u> | <u>749 925</u> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                |                |
| Hissar                                           | -              | 30 625         |
|                                                  | -              | <u>30 625</u>  |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <u>858 660</u> | <u>780 550</u> |

MS  
JL

## Not 5 Byggnader och mark

|                                         | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                  |                  |
| Vid årets början                        |                  |                  |
| -Byggnad                                | 5 298 652        | 5 298 652        |
| Omklassifisering                        | -126 488         |                  |
| -Mark                                   | 7 706 000        | 7 706 000        |
|                                         | 12 878 164       | 13 004 652       |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                  |                  |
| -Vid årets början                       | -3 405 488       | -3 244 903       |
| Omklassifisering                        | 56 878           |                  |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -51 240          | -160 585         |
|                                         | -3 399 850       | -3 405 488       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>9 478 314</b> | <b>9 599 164</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                  |                  |
| Byggnader                               | 19 747 000       | 16 905 000       |
| Mark                                    | 38 593 000       | 42 986 000       |
|                                         | 58 340 000       | 59 891 000       |
| Bostäder                                | 57 470 000       | 58 200 000       |
| Lokaler                                 | 870 000          | 1 691 000        |
|                                         | 58 340 000       | 59 891 000       |

## Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

|                                         | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |               |               |
| -Vid årets början                       | 34 494        | 34 494        |
| Omklassifisering                        | 126 488       |               |
|                                         | 160 982       | 34 494        |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |               |               |
| -Vid årets början                       | -13 678       | -11 953       |
| Omklassifisering                        | -56 878       |               |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -8 048        | -1 725        |
|                                         | -78 604       | -13 678       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>82 378</b> | <b>20 816</b> |

## Not 7 Övriga fordringar

|                            | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Avräkningskonto förvaltare | 434 155        | 428 875        |
| Skattefordringar           | 4 994          | -              |
| Övriga fordringar          | 10 356         | 7 692          |
| <b>Summa</b>               | <b>449 505</b> | <b>436 567</b> |

HS  
DL

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda kostnader | 14 270     | 22 180     |
| Summa                  | 14 270     | 22 180     |

**Not 9 Kassa och bank**

|                      | 2025  | 2024  |
|----------------------|-------|-------|
| Företagskonto        | 1 035 | 1 877 |
| Sparkonto            | 683   | 683   |
| Summa kassa och bank | 1 718 | 2 560 |

Se även kassa hos förvaltaren, not 7

HS  
JC H

**Not 13 Eventualförpliktelser**

|                                    | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | <u>inga</u>       | <u>Inga</u>       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> |                   |                   |

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

HBK  
je L

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Kreditgivare          | Villkors-<br>ändrings-<br>dag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuldbelopp<br>2025-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2024-12-31 |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Handelsbanken         |                               | 2,629%                  | 1 118 916                 | -11 624                  | 1 130 540                 |
| Handelsbanken         |                               | 2,557%                  | 962 500                   | -10 000                  | 972 500                   |
| Handelsbanken         |                               | 2,519%                  | 291 000                   |                          | 291 000                   |
|                       |                               |                         | <b>2 372 416</b>          | <b>-21 624</b>           | <b>2 394 040</b>          |
| Varav kortfristig del |                               |                         | 2 372 416                 |                          | 2 394 040                 |

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna elkostnader                                | 3 955          | -              |
| Upplupna uppvärmningskostnader                      | 35 654         | -              |
| Upplupna vattenkostnader                            | 8 838          | -              |
| Upplupna avfallskostnader                           | 9 642          | -              |
| Upplupna utgiftsräntor                              | 5 148          | 6 030          |
| Förutbetalda hyror och årsavgifter                  | 71 678         | 124 700        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -              | 69 214         |
| Summa                                               | <b>134 915</b> | <b>199 944</b> |

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 2 402 000        | 2 402 000        |
| Summa ställda säkerheter                                                                         | <b>2 402 000</b> | <b>2 402 000</b> |

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

### Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-03-23 och har undertecknats den dag som framgår av vår underskrift.



Peter Klerell  
Ordförande



Maria Szabo  
Ledamot



Johanna Lidh  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026-03-24

Marcus Borg  
av föreningen vald revisor



Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Gullvivan 16, org.nr 702000-8145

Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som ansvarar för att årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och för att förvaltningen sköts på ett ändamålsenligt sätt.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med rimlig säkerhet kunna uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen.

Årsredovisningen för 2025 ger, enligt min bedömning, en i allt väsentligt rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning. Bokföringen har varit väl ordnad och dokumentationen har hållit god kvalitet.

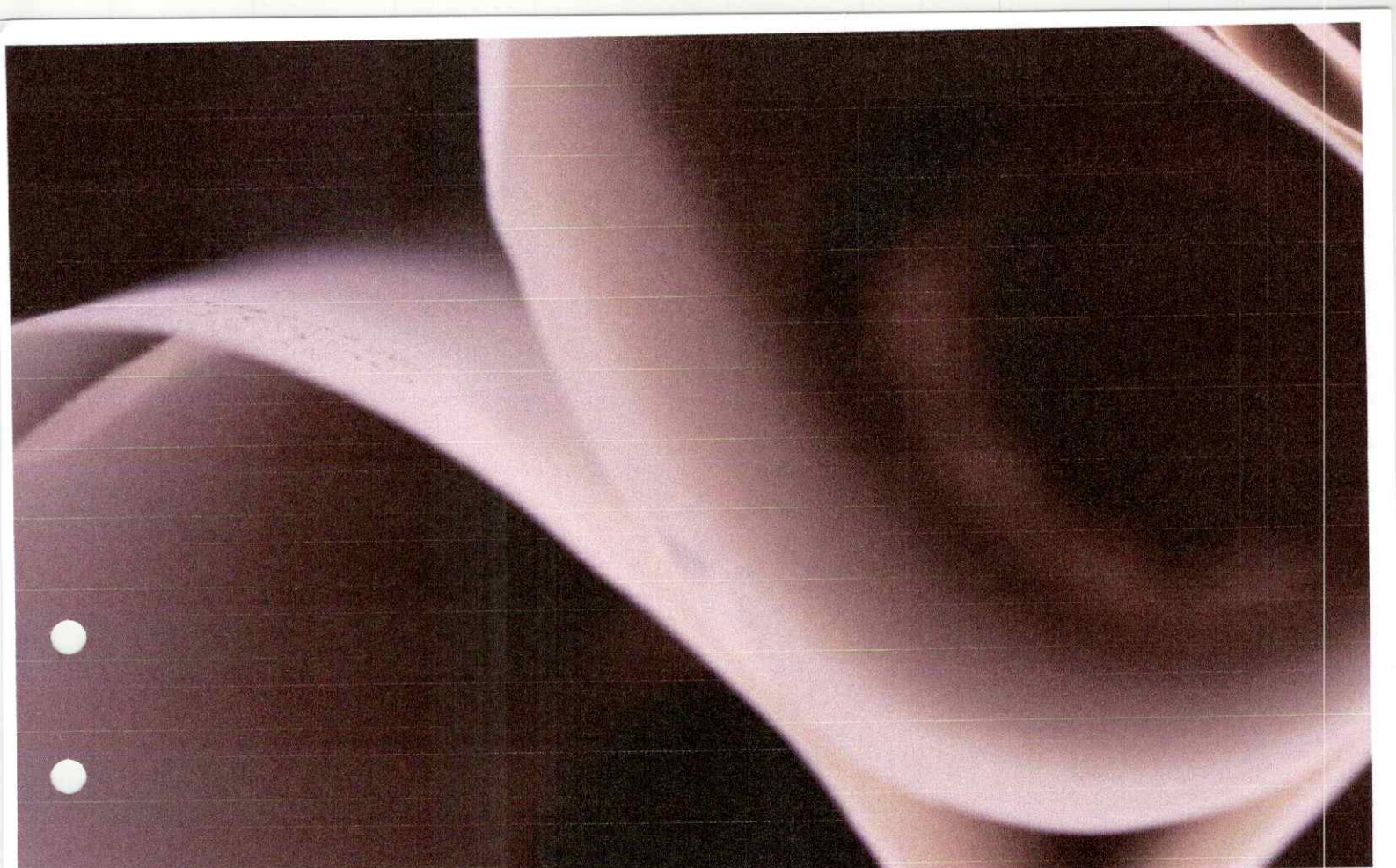
Jag vill även framhålla att styrelsen under året har bedrivit ett strukturerat och ansvarsfullt arbete. Förvaltningen har präglats av god kontroll, transparens och ett tydligt fokus på föreningens långsiktiga ekonomi, vilket är till gagn för medlemmarna.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

24 Mars 2026

Marcus Borg





## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

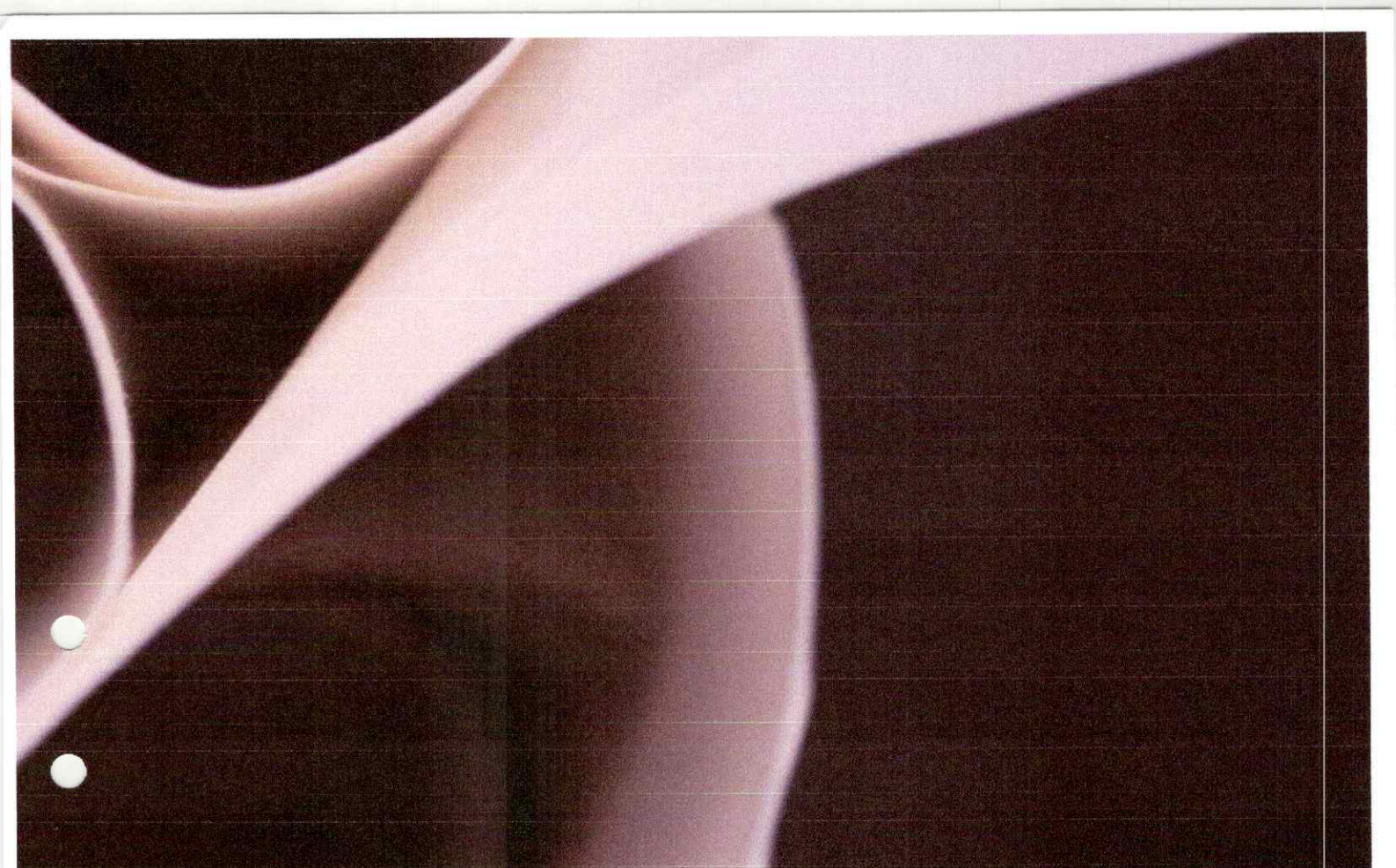
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.