

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Gullvivan nr.8 upa
Org nr: 757200–7115



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för BRF Gullvivan nr.8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31*

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Årets resultat är 30 837 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 73 758 kr, exkluderas avskrivningar blir resultatet 104 595 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 'Göteborg Kungsladugård 18:8' i Göteborgs stad.
Byggnaden är uppförd 1923–1924.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar och bostadsrättstillägg är inkluderat. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har en aktuell Underhållsplan som löper på femtio år.

Beslutat taxeringsvärde år 2025 för KUNGSLADUGÅRD 18:8, Göteborg

Taxeringsenhetsnr.	Fastighetstyp	Taxeringsvärde
226507–9	Hyreshus	10 989 000 kr
	Markvärde	4 989 000 kr
	Byggnadsvärde	6 000 000 kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Löpande verksamhet 2025

Ordinarie föreningsstämma 2025 genomfördes den 24 mars, 2025.

Styrelsen har haft flera protokollförda styrelsemöten för den löpande verksamhet.
Fyra föreningsmöten (husmöten) har genomförts och protokollförts.

Vårstädning genomfördes i april.
Höststädning genomfördes i oktober.

Samarbete med övriga bostadsrättsföreningar i kvarteret Gullvivan pågår fortlöpande.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma, 2025-03-24, haft följande sammansättning:

<u>Ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat (år)</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Ingela Posserud	Ordförande	2	2026
Tomas Axelsson	Kassör	2	2027
Oskar Willner	Sekreterare	2	2026

<u>Revisorer</u>	<u>Mandat (år)</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Felix Kristoffersson	2	2026

Överlåtelse – upplåtelse och nya medlemmar 2025

Inga överlåtelse har skett och inga nya medlemmar har tillkommit under året.

Övriga ärenden, 2025

Årsredovisningen är nu upprättad enligt BFN K3, (BFNAR 2012:1).

Förvaltning

Teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel sköts gemensamt av föreningens medlemmar. Ekonomisk förvaltare har varit kassören.

Redovisning av utförda arbeten och investeringar, 2025

Föreningen har under perioden låtit utföra följande underhållsarbeten och investeringar:

- El central, inkommande el, åtgärd av bränd säkring, (TeGe El Installationer AB) -> Arbetet utfört 2024. Fortsatt utredning och kontakter med Gbg Energi och TeGe El. Beslut fattat i perioden att byta ingående elkabel, (servis-kabel), och installera en ny ingående anslutningsbox. Offert erhållen och accepterad. Arbetet planerat till 2026.
- Tvättstuga, reparation av tvättmaskin, (Svesjö Kyl & Frys AB)
- Brandskyddskontroll, obligatorisk, utförd, (Räddningstjänsten Gbg)
- B-uppgången: reparation av port/dörrkarm med nya karmskruvar, (Brf eget arbete)
- Cykelrum, installation av nytt brytskydd på karm/dörr, (Låfa AB).
- Tvättstuga, inköp och installation av ny tvättmaskin, (Svesjö Kyl & Frys AB)

Ekonomi

Årsavgift

Månadsavgiften höjdes med 2% fr.o.m. 2025-05-01, enligt stämmobeslut 2025-03-24. Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m²år.

Fastighetslån

Vi är lågt belånade och har två fastighetslån hos SEB, summa 696 000 kr, 2025-12-31. Se Balansräkning och noter för ytterligare detaljer.

Avtal

Avtal för Elbilsladdningstjänsten ChargeNode har sagts upp under perioden. Föreningen administrerar nu debiteringen av medlemmars Elbilsladdningen med hjälp av hårdvaruleverantören ChargeAmps hemsida och portal. Avtal för elleverans med Gbg Energi uppsagt. Nytt avtal med Vattenfall upprättat.

Flerårsöversikt och nyckeltal

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, kr	351 797	340 083	334 385	322 892	294 600
Resultat, kr	30 837	55 165	9 688	45 775	-21 295
Årsavgift, kr/m ²	702	682	660	640	600
Skuldsättning, kr/m ²	1 418	1 466	1 270	1 633	1 762
Sparande, kr/m ²	247	288	230	275	244
Räntekänslighet, %	2,0	2,2	1,9	2,6	2,9
Energikostnad, kr/m ²	222	213	207	187	176

Flerårsöversikt och nyckeltal, definitioner och kommentarer, (*kursivt*).

Årsavgift, kr/m², är årsavgiften per m² upplåten med bostadsrätt i föreningen, (boyta).

Skuldsättning, kr/m², eller belåningsgrad är fastighetens lån per kvadratmeter boyta.

Sparande, kr/m², är summan av Underhåll + Avskrivningar +/- Årets resultat per kvadratmeter boyta. *Ett nyckeltal som visar om föreningen verkligen skapar tillräckliga resurser för kommande underhåll och projekt. Ska täcka amorteringar, reparationer, underhåll och även i viss mån, investeringar.*

Räntekänslighet %, är kvoten mellan Långfristiga skulder och Årsomsättningen. Ett mått att mäta risken för stora avgiftsökningar ifall låneräntorna går upp. *Nyckeltalet anger hur många procent som avgifterna måste höjas, för varje procentenhet som räntan går upp på lånen, för att nå samma resultat. Ju lägre siffra, desto bättre.*

Energikostnad, kr/m², är föreningens totalkostnader för el + fjärrvärme + VA / total uppvärmd yta i fastigheten.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-226 167,23
Årets resultat	<u>30 836,78</u>
Summa	-195 330,45

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	-195 330,45
---------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	351 797	340 083
Summa rörelseintäkter		351 797	340 083
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-210 068	-170 702
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 4	-73 758	-70 358
Summa rörelsekostnader		-283 826	-241 060
Rörelseresultat		67 971	99 023
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 343	6 317
Räntekostnader		-29 067	-39 051
Summa finansiella poster		-25 724	-32 734
Resultat efter finansiella poster		42 247	66 288
Skatt			
Fastighetsavgift som belastar årets resultat		-11 410	-11 123
Årets resultat		30 837	55 165

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Fönster, nyinstallation, (10år), 287.500kr	172 500	201 250
Gatufasad, ytbehandling (5år), 208.041kr	124 825	166 433
Tvättmaskin, (14år), 47.600kr	44 200	0
Summa materiella anläggningstillgångar	341 525	367 683
Summa anläggningstillgångar	341 525	367 683
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Förutbetalda månadsavgifter Not 5	-28 923	-21 888
Övriga fordringar, Skattekonto	319	244
Summa kortfristiga fordringar	-28 604	-21 644
Kassa och bank		
Kassa och bank	271 775	231 820
Summa kassa och bank	271 775	231 820
Summa omsättningstillgångar	243 171	210 176
Summa tillgångar	584 696	577 859

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
kapital	84 027	84 027
Medlemsinsatser		
Summa bundet eget kapital	84 027	84 027
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-226 168	-281 333
Årets resultat	30 837	55 165
Summa fritt eget kapital	-195 330	-226 168
Summa eget kapital	-111 304	-142 141
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 6	
	696 000	720 000
Summa långfristiga skulder	696 000	720 000
Kortfristiga skulder		
Skatteskulder	0	0
Summa kortfristiga skulder	0	0
Summa eget kapital och skulder	584 696	577 859

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
Likvida medel vid årets början	231 820	223 170
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	351 797	340 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	583 617	563 253
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	0	0
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) Not 5	6 960	-5 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	590 577	558 005
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-210 068	-170 702
Finansiella kostnader	-25 724	-32 734
Skattekostnad, Fastighetsavgift Not 7	-11 410	-11 123
Förändring av långfristiga skulder (ökning -, minskning +)	-24 000	96 415
Investeringar & Underhållskostnader enl. plan Not 8	-47 600	-208 041
Summa kassaflöde från utbetalningar	-318 802	-326 185
Likvida medel vid årets slut	271 775	231 820
Årets förändring av likvida medel	39 955	8 650

Noter

Not 1, Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) K3 Årsredovisning och koncernredovisning.

Not 2, Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter	344 808	334 868
Elbilsaddning, kredit ChargeNode, (Ex. Opigo)	6 989	5 215
Summa nettoomsättning	351 797	340 083

Not 3, Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Banktjänster och bokföringstjänst	-4 575	-11 322
Bredband & TV	-10 239	-10 112
Elnät och elhandel	-24 034	-16 963
Fastighetsförsäkring, inkl. bostadsrättstillägg, (kredit erhållen 2024, pga. omförhandlat avtal)	-23 121	-1 937
Fjärrvärme	-75 165	-81 790
Reparation och underhåll	-16 788	-14 026
Serviceavtal, snöskottning	-5 958	-2 007
Sophämtning, (kredit erhållen 2024, pga. omförhandlat avtal)	-15 329	-4 371
Vatten	-34 859	-28 174
Summa driftskostnader	-210 068	-170 702

Not 4, Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar under perioden

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning av Fönster, (10 år – 6 år återstår)	-28 750	-28 750
Avskrivning, ytbehandling gatufasad, (5år – 3 år återstår)	-41 608	-41 608
Avskrivning, Tvättmaskin, (14år – 13 år återstår)	-3 400	
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-73 758	-70 358

Not 5, Förutbetalda Månadsavgifter

Förutbetalda månadsavgifter är en kortfristig skuld. Dvs. inbetalning av månadsavgifter i perioden som avser nästa period/år.

Noter

Not 6, Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetslån, SEB	696 000	720 000
Långfristig skuld vid årets slut	696 000	720 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare, Nr.	Räntesats*	Slutbetalningsdag**	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SEB, 46 146 743	3,61%	2026-11-28	470 000,00	24 000,00	446 000,00
SEB, 48 513 166	3,62%	2026-07-28	250 000,00	0,00	250 000,00
Summa			720 000,00	24 000,00	696 000,00

* Aktuella räntesatser. Räntejusteringsdag 26-03-18, därefter kvartalsvis, (rörlig, 3 månaders ränta)

** Slutbetalningsdag, automatisk förlängning 12 månader. Möjlighet till villkorsförändring, (fast, bunden ränta och dito period)

Not 7, Skattekostnad, Fastighetsavgift

Fastighetsavgift debiteras av Skatteverket enligt det av följande alternativ som ger lägst avgift:

- 0,3% av taxeringsvärdet
- 1 589 kr / lägenhet

Not 8, Investeringar och Underhållskostnader enligt Underhållsplan

Ny tvättmaskin inköpt och installerad av Svesjö Kyl & Frys AB.

Kostnaden, 47 600 kr, fördelas på fjorton år, dvs. en avskrivningsplan på 14 år.

Not 9, Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

Styrelsens underskrifter

Ort och Datum

Ort

Datum

Ingela Posserud

Oskar Willner

Tomas Axelsson

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelsen

Felix Kristoffersson, förtroendevald revisor

[Brf Gullvivan 8]