



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gulsippan

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Partille.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-12 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ugglum 1:140	2016	Partille

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2016

Föreningen har 74 bostadsrätter om totalt 5 663 kvm och 6 lokaler om 453 kvm. Byggnadernas totalyta är 6116 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christer Svensson	Ordförande
Jan Christer Martin Sundgren	Styrelseledamot
Chalang Amin	Styrelseledamot
Robin Karlsson	Styrelseledamot
Rolf Andersson	Styrelseledamot
Tim Alves Martins	Styrelseledamot
Conny Josefsson	Suppleant
Marie-Louise Nämvik	Suppleant

Valberedning

Åsa Einer, Kaj Nämvik

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Cecilia Elin Andersson Revisor Baker Tilly Guide AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Brandskydd och kontroller	Firesafe AB
Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
El	Partille Energi AB
Fjärrvärme	Partille Energi AB
Hissbesiktning	Kiwa
Hissunderhåll	Kone AB
Jouravtal	Optimal Service AB
Teknisk förvaltning	Optimal Service AB
Trappstädning	Bohus Städ AB
Vinterskötsel	Optimal Service AB
Försäkring	Gallagher
Porttelefon	Great Security
Bank	SEBanken
Bank	Handelsbanken
Vatten & Avlopp	Partille Kommun
Lås	Avarn
Dörrar	JC Dörrteknik AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bank Skuld Ränta Förlängning

SEB 24 000 000 1,42 2027-12-28

SEB 21 475 000 3,70 2026-03-28

SEB 12 000 000 3,52 2027-03-28

SEB 12 000 000 4,06 2025-03-28

Total skuld: 69 475 000 kr

Amortering: Amortering ökades från 500 000 kr/år till 700 000 kr/år med start den 2024-03-28

Årsavgifterna 2024 höjdes med 5% från 2023.

Förändringar i avtal

Gallagher, nytt avtal för försäkring med bostadsrättstillägg till bättre villkor och 5% reducerad kostnad.

SEbank, omförhandlat utgångna lån om 45 650 000 kr till lån med bindningstid. Reducerad kostnad med ca 500000 kr.

Telia, omförhandlat avtal, ny utrustning, högre hastighet. Kostnadsreduktion med 20%, ca 50000 kr/år.

Kone, omförhandlat avtal för hisservice med kostnadsreduktion för borttagen jourutrycknings och miljöavgift.

Great Security, omförhandlat avtal med tillägg för årlig service av porttelefoner och batteribyte.

JC Dörrteknik AB nytt avtal för underhålla dörrar.

Firesafe, nytt avtal för brandinspektion med mer service till oförändrad kostnad.

Övriga uppgifter

Energibesiktning visar att den genomförda energioptimering under 2024 av VVS har förbättrat energiklassen till C. Detta resulterar i lägre driftskostnader och bättre lånevillkor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 117 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 456 794	5 204 800	4 921 698	4 892 216
Resultat efter fin. poster	-3 488 135	-3 362 801	-2 896 994	-2 833 018
Soliditet (%)	70	71	71	71
Yttre fond	2 274 686	1 713 770	1 361 340	1 134 450
Taxeringsvärde	168 998 000	168 998 000	168 998 000	144 704 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	754	724	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,4	77,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 268	12 383	12 471	12 560
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 360	11 466	11 548	11 631
Sparande per kvm totalyta, kr	165	180	262	276
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	21	40	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	69	54	55	60
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	31	30	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	115	106	125	117
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	2,41	-	-
Räntekänslighet (%)	16,27	17,11	-	-

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 vatten (totalt 193 582 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Fastigheten redovisar ett negativt resultat till följd av avskrivningar, men kassaflödet är positivt. Styrelsen bedömer att framtida åtaganden kan finansieras.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	190 495 000	-	-	190 495 000
Fond, yttre underhåll	1 713 770	-	560 916	2 274 686
Balanserat resultat	-17 638 390	-3 362 801	-560 916	-21 562 107
Årets resultat	-3 362 801	3 362 801	-3 488 135	-3 488 135
Eget kapital	171 207 579	0	-3 488 135	167 719 444

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 001 191
Årets resultat	-3 488 135
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-560 916
Totalt	-25 050 242

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	30 710
Balanseras i ny räkning	-25 019 532

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	5 456 794	5 204 800
Övriga rörelseintäkter	3	56 862	65 625
Summa rörelseintäkter		5 513 656	5 270 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 429 166	-2 194 194
Övriga externa kostnader	9	-215 685	-210 705
Personalkostnader	10	-93 758	-89 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 464 060	-4 464 060
Summa rörelsekostnader		-7 202 668	-6 958 335
RÖRELSERESULTAT		-1 689 012	-1 687 910
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		232 982	19 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 032 105	-1 694 039
Summa finansiella poster		-1 799 123	-1 674 891
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 488 135	-3 362 801
ÅRETS RESULTAT		-3 488 135	-3 362 801

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	230 459 565	234 923 625
Summa materiella anläggningstillgångar		230 459 565	234 923 625
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		230 459 565	234 923 625
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 270	105 318
Övriga fordringar	13	2 351 396	3 708 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	142 668	142 952
Summa kortfristiga fordringar		2 554 334	3 957 247
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 152 349	3 455 750
Summa kassa och bank		5 152 349	3 455 750
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 706 683	7 412 997
SUMMA TILLGÅNGAR		238 166 248	242 336 622

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		190 495 000	190 495 000
Fond för yttre underhåll		2 274 686	1 713 770
Summa bundet eget kapital		192 769 686	192 208 770
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 562 107	-17 638 390
Årets resultat		-3 488 135	-3 362 801
Summa ansamlad förlust		-25 050 242	-21 001 191
SUMMA EGET KAPITAL		167 719 444	171 207 579
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	56 775 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		56 775 000	24 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 700 000	46 125 000
Leverantörsskulder		161 897	190 407
Skatteskulder		119 960	119 960
Övriga kortfristiga skulder		58 936	59 300
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	631 012	634 375
Summa kortfristiga skulder		13 671 805	47 129 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 166 248	242 336 622

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 689 012	-1 687 910
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 464 060	4 464 060
Erhållen ränta	201 830	19 148
Erlagd ränta	-2 038 857	-1 681 355
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	938 021	1 113 943
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	75 748	-158 924
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-25 486	37 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	988 282	992 274
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-650 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-650 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	338 282	492 274
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 064 083	6 571 808
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 402 365	7 064 083

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gulsippan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Avskrivningar 2024:

Stomme och grund 100 år. Stomkomplett. medl. 50 år. Fastighetsförbättringar 5 år. Värmesystem 50 år. Fastighetsel 50 år. Hissar 40 år. Luftbehandlingsystem 50 år. Garage/parkering 25 år. Stamledningar VA 50 år. Fasader/balkonger 60 år. Fönster/dörrar. Port 50 år. Yttertak 40 år. Sekundärbyggnader 25 år.

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	4 075 658	3 881 400
Hysesintäkter lokaler, moms	1 035 120	945 006
Deb. fastighetsskatt, moms	60 156	64 483
Vatten, moms	29 766	35 178
Kallvatten, moms	104 412	115 129
Varmvatten, moms	131 324	146 664
El, moms	8 179	0
Dröjsmålsränta	1 289	1 974
Pantsättningsavgift	5 682	5 775
Överlåtelseavgift	4 179	9 191
Administrativ avgift, moms	392	0
Administrativ avgift	637	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	5 456 794	5 204 800

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	43 367
Övriga intäkter	18 000	-16 151
Försäkringsersättning	38 862	38 409
Summa	56 862	65 625

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	159 075	153 843
Fastighetsskötsel utöver avtal	54 948	26 242
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 215	13 001
Städning enligt avtal	107 475	103 097
Städning utöver avtal	34 795	32 906
Besiktningar	2 820	0
Hissbesiktning	13 796	13 181
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	98 619
Brandskydd	46 888	70 875
Bevakning	2 217	0
Myndighetstillsyn	8 128	0
Gårdkostnader	2 223	0
Gemensamma utrymmen	1 680	0
Sophantering	349	0
Snöröjning/sandning	0	74 741
Serviceavtal	129 205	147 047
Förbrukningsmaterial	24 600	33 932
Summa	600 412	767 483

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	15 796	0
Installationer	0	16 065
Hyseslokaler	13 214	0
Trapphus/port/entr	19 305	27 767
Sophantering/återvinning	259	0
Dörrar och lås/porttele	196 588	47 797
VVS	57 981	23 508
Ventilation	40 357	-4 979
Elinstallationer	49 410	54 807
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	30 903
Hissar	54 509	54 832
Tak	46 771	2 660
Fasader	24 630	8 005
Fönster	25 264	3 694
Balkonger/altaner	0	1 995
Vattenskada	68 160	0
Skador/klotter/skadegörelse	16 329	5 986
Summa	628 574	273 039

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	12 656	0
Fasader	16 650	0
Garage/parkering	1 404	0
Summa	30 710	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	140 382	127 139
Uppvärmning	419 777	330 485
Vatten	143 105	189 040
Sophämtning/renhållning	123 877	162 210
Summa	827 141	808 874

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	82 043	76 483
Självrisk	26 200	0
Bredband	174 106	208 334
Fastighetsskatt	59 980	59 980
Summa	342 329	344 797

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	3 618
Juridiska åtgärder	8 929	0
Inkassokostnader	1 045	1 780
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2	0
Revisionsarvoden extern revisor	41 027	33 866
Styrelseomkostnader	9 634	6 337
Fritids och trivselkostnader	2 200	0
Föreningskostnader	10 278	6 808
Förvaltningsarvode enl avtal	102 179	98 051
Överlåtelsekostnad	6 878	9 979
Pantsättningskostnad	6 018	6 825
Korttidsinventarier	0	16 743
Administration	18 819	10 330
Konsultkostnader	7 202	16 367
Summa	215 685	210 705

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	81 650	78 500
Arbetsgivaravgifter	12 108	10 876
Summa	93 758	89 376

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 031 985	1 693 615
Dröjsmålsränta	120	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	424
Summa	2 032 105	1 694 039

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	265 990 601	265 990 601
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	265 990 601	265 990 601
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 066 976	-26 602 916
Årets avskrivning	-4 464 060	-4 464 060
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 531 036	-31 066 976
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	230 459 565	234 923 625
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 830 000</i>	<i>13 830 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	135 400 000	135 400 000
Taxeringsvärde mark	33 598 000	33 598 000
Summa	168 998 000	168 998 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	101 380	100 644
Transaktionskonto	1 179 716	2 540 159
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 351 396	3 708 977

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 791	0
Förutbet försäkr premier	26 174	68 955
Förutbet kabel-TV	7 874	0
Förutbet vatten	20 737	0
Förutbet bredband	33 492	52 083
Upplupna intäkter	21 448	21 914
Upplupna ränteintäkter	31 152	0
Summa	142 668	142 952

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2026-03-28	3,70 %	21 475 000	22 125 000
SEB	2027-12-28	1,42 %	24 000 000	24 000 000
SEB	2027-03-28	3,52 %	12 000 000	24 000 000
SEB	2025-03-28	4,06 %	12 000 000	-
Summa			69 475 000	70 125 000
Varav kortfristig del			12 700 000	46 125 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 975 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	13 308	7 078
Uppl kostnad Värme	53 806	55 561
Uppl kostn räntor	41 638	48 390
Uppl kostnad Sophämtning	31 281	51 181
Uppl kostnad arvoden	41 650	41 650
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 086	13 086
Förutbet hyror/avgifter	436 243	417 429
Summa	631 012	634 375

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	76 000 000	76 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Föreningen hade ett lån på 12 000 000 kr som förföll 2025-03-28. Detta är omförhandlat och löper till 2029-03-28 men 3,25% i ränta.

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Christer Svensson
Ordförande

Jan Christer Martin Sundgren
Styrelseledamot

Chalang Amin
Styrelseledamot

Robin Karlsson
Styrelseledamot

Rolf Andersson
Styrelseledamot

Tim Alves Martins
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Baker Tilly Guide AB
Cecilia Elin Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 14:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.04.2025 11:09

DOCUMENT ID:

HJzz8hLLRJe

ENVELOPE ID:

SKMU2ULRke-HJzz8hLLRJe

DOCUMENT NAME:

Brf Gulsippan, 769629-2213 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jarl Bo Christer Svensson jbcsv@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 11:17 11.04.2025 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.180.251
2. TIM ALVES MARTINS tim.martins@live.se	Signed Authenticated	11.04.2025 11:21 11.04.2025 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.210.219
3. CHRISTER SUNDGREN christer.sundgren@systemkonstruktion.se	Signed Authenticated	11.04.2025 14:19 11.04.2025 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.48.134
4. ROLF ANDERSSON rolf.hyrverket@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 17:02 11.04.2025 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.168.77
5. ROBIN KARLSSON robin.karlsson1987@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 19:10 11.04.2025 19:06	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.154.232
6. CHALANG AMIN chalangamin@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 20:05 11.04.2025 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.65.189
7. Cecilia Elin Andersson cecilia.andersson@bakertillyguide.se	Signed Authenticated	14.04.2025 14:10 14.04.2025 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.173.32

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

Custom events

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

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
Gulsippan
Org.nr. 769629-2213

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gulsippan för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorers ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gulsippan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jonsered den dag som framgår av elektronisk underskrift

Baker Tilly Guide AB

Cecilia Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 14:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.04.2025 11:09

DOCUMENT ID:

SkEzU28LAJx

ENVELOPE ID:

Hy-fU3IIR1e-SkEzU28LAJx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Gulsippan 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Cecilia Elin Andersson	Signed	14.04.2025 14:11	eID	Swedish BankID
cecilia.andersson@bakertillyguide.se	Authenticated	14.04.2025 14:10	Low	IP: 2.69.173.32

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