

Årsredovisning 2025

Brf Gullvivan 4

702000-8129



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gullvivan 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1920-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gullivan 4	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 529 kvm och 1 lokal om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 589 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Casterud	Ordförande
Elena Borsci	Styrelseledamot
Eva Dahlquist	Styrelseledamot
Filip Rickardsson	Styrelseledamot
Lennart Carlsson	Styrelseledamot
Marielle Fiedler	Styrelseledamot
Daniel Leksell	Suppleant
Elias Malko	Suppleant
Emma Sunder	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Stefan Tisell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068.

Utförda historiska underhåll

- 2000** ● Ny puts på fasaderna mot gården
Nytt tak
- 2005** ● Renovering av ytskiktet i tvättstugan
- 2007** ● Installation av ny värmeväxlare
- 2008** ● Målat trapphusen och slipat golvet i entrén
Målat fönster utvändigt
- 2009-2010** ● Nya maskiner i tvättstugan
- 2014** ● Målat och lagt in matta i entrén i gatuhuset
Installation av bredband
- 2017-2018** ● Sopor och grovsopor ommålade
- 2019** ● Installation trefasel
- 2020** ● Galvrör i källaren utbyta
Asbest i källaren borttagen
- 2021** ● Renovering av kungsbalkonger
Införskaffat två nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
Ny hiss och nytt hissmaskineri
- 2022** ● Byte av expansionskärl i undercentralen
Spolning, filmning och kartläggning av stammar
- 2025** ● Injustering av värmesystemet
Nya balkonger och uteplats byggda i gatuhuset

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Fastighetsskötare Go Fastighet
Städservice Sveing AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen upptog nya lån på 200 000 kr för att finansiera utbyte och installation av nya ventiler och termostat till alla element samt injustering av värdesystemet.

Föreningens mark med ett taxeringsvärde på 45 mkr har skrivits upp med 3 mkr i bokfört värde för att öka det egna kapitalet och stärka soliditeten. Det bokförda värdet av mark och byggnad uppgår därefter till 6 mkr.

Övriga uppgifter

Två lägenheter drabbades av vattenskador varav en vållades av medlem och föreningen erhöll försäkringsersättning för den skadan.

Föreningen beviljade fem medlemmar att installera fyra balkonger och en altan på deras egen bekostnad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 178 825	1 145 790	1 002 432	865 584
Resultat efter fin. poster	-151 786	-176 619	-302 867	-312 141
Soliditet (%)	42	2	6	10
Yttre fond	1 912 184	1 699 175	1 486 166	1 273 157
Taxeringsvärde	70 300 000	71 003 000	71 003 000	71 003 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	629	619	557	477
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,3	82,6	84,6	84,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 428	2 298	2 298	2 167
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 337	2 212	2 212	2 086
Sparande / kvm totalyta, kr	24	17	-62	-70
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	23	23	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	170	177	167	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	52	39	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	253	253	229	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,47	5,77	5,08	2,16
Räntekänslighet (%)	3,86	3,71	4,13	4,55

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat hänför sig till stor del till en oförutsedd vattenskada och bedöms därmed i huvudsak vara av tillfällig karaktär.

Styrelsen är samtidigt medveten om behovet av att stärka föreningens ekonomiska resultat och avser att under kommande år se över föreningens kostnader, särskilt taxebundna och övriga driftkostnader, i syfte att minska utgifterna och säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	262 708	-	-	262 708
Upplåtelseavgifter	3 932 594	-	-	3 932 594
Fond, yttre underhåll	1 699 175	-	213 009	1 912 184
Uppskrivningsfond	0	3 000 000	-	3 000 000
Balanserat resultat	-5 658 562	-176 619	-213 009	-6 048 190
Årets resultat	-176 619	176 619	-151 786	-151 786
Eget kapital	59 296	3 000 000	-151 786	2 907 510

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-6 048 190
Årets resultat	-151 786
Totalt	-6 199 976
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	210 900
Balanseras i ny räkning	-6 410 876
	-6 199 976

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 178 825	1 145 790
Övriga rörelseintäkter	3	64 874	-1
Summa rörelseintäkter		1 243 699	1 145 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 012 094	-837 522
Övriga externa kostnader	8	-104 708	-79 105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 704	-204 061
Summa rörelsekostnader		-1 307 507	-1 120 687
RÖRELSERESULTAT		-63 807	25 102
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 164	934
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-89 142	-202 655
Summa finansiella poster		-87 978	-201 721
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-151 786	-176 619
ÅRETS RESULTAT		-151 786	-176 619

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	6 005 676	3 172 152
Maskiner och inventarier	11	229 524	253 752
Pågående projekt		139 565	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 374 766	3 425 905
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 374 766	3 425 905
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 051	7 001
Övriga fordringar	12	45 978	969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	121 703	60 228
Summa kortfristiga fordringar		171 732	68 198
Kassa och bank			
Kassa och bank		307 167	309 460
Summa kassa och bank		307 167	309 460
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		478 899	377 658
SUMMA TILLGÅNGAR		6 853 665	3 803 562

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 195 302	4 195 302
Uppskrivningsfond		3 000 000	0
Fond för yttre underhåll		1 912 184	1 699 175
Summa bundet eget kapital		9 107 486	5 894 477
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 048 190	-5 658 562
Årets resultat		-151 786	-176 619
Summa ansamlad förlust		-6 199 976	-5 835 181
SUMMA EGET KAPITAL		2 907 510	59 296
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 713 000	3 513 000
Leverantörsskulder		45 710	42 882
Skatteskulder		5 782	4 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	181 663	184 156
Summa kortfristiga skulder		3 946 155	3 744 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 853 665	3 803 562

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-63 807	25 102
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	190 704	204 061
	126 897	229 163
Erhållen ränta	1 164	934
Erlagd ränta	-121 620	-172 972
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 440	57 125
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-103 534	-20 365
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 366	-4 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-62 728	32 532
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-139 565	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-139 565	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	200 000	2 313 000
Amortering av lån	0	-2 313 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	200 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 293	32 532
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	309 460	276 928
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	307 167	309 460

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gullivan 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Fem medlemmar i gathuset installerade fyra balkonger och en altan på egen bekostnad under 2025. Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, punkt 2.12 i K3 kring bokföring och årsredovisning är en tillgång en resurs över vilken företaget/föreningen har det bestämmande inflytandet över och som förväntas ge upphov till ett inflöde av resurser som innefattar framtida ekonomiska fördelar. Föreningen har inte bestämmande inflytande över balkonger som medlem försett lägenheten med. Medlem har exklusiv nyttjanderätt till balkongen. Balkongerna förväntas inte ge föreningen några framtida ekonomiska fördelar. Eventuella ekonomiska fördelar tillfaller medlem vid försäljning av lägenheten med tillhörande balkong. Mot bakgrund av Bokföringsnämndens allmänna råd har balkongerna inte åsatts något värde i föreningens räkenskaper.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 - 5,00 %
Yttertak	2,00 %
Stamledningar Värme	5,00 %
Stomme och grund	5,00 %
Fönster	5,00 %
Fasader	5,00 %
Balkonger	2,50 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	895 848	886 474
Hysesintäkter, lokaler	201 120	198 801
Fakturerad fastighetsskatt för lokal	14 998	0
Kabel-TV/Bredband	65 472	60 368
Övriga intäkter	1 387	147
Summa	1 178 825	1 145 790

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Återbetaln. all Framtid	1 501	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	63 374	0
Summa	64 874	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	40 759	61 613
Städning	51 385	49 178
Övrigt	16 516	-2 548
Besiktning och service	12 896	46 395
Trädgårdsarbete	16 336	4 083
Summa	137 892	158 721

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 636	0
Bostäder	15 850	0
Tvättstuga	0	2 550
Dörrar och lås/porttele	10 770	0
VA	7 592	5 050
Ventilation	13 339	0
El	0	29 165
Hissar	6 712	2 679
Försäkringsärende/vattenskada	100 005	0
Summa	160 904	39 444

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	41 708	37 243
Uppvärmning	270 484	281 715
Vatten	90 158	83 082
Sophämtning	96 568	89 353
Summa	498 918	491 393

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 506	32 535
Självrisker	55 600	0
Kabel-TV	40 856	35 971
Bredband	29 568	29 568
Fastighetsskatt	52 850	49 890
Summa	214 380	147 964

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 275	0
Övriga förvaltningskostnader	31 012	29 312
Juridiska kostnader	14 513	3 125
Ekonomisk förvaltning	48 408	46 668
Konsultkostnader	7 500	0
Summa	104 708	79 105

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	89 140	202 655
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	89 142	202 655

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 287 255	6 287 255
Årets inköp	3 000 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 287 255	6 287 255
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 115 103	-2 948 627
Årets avskrivning	-166 476	-166 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 281 579	-3 115 103
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 005 676	3 172 152
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 000 000</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 523 000	20 284 000
Taxeringsvärde mark	45 777 000	50 719 000
Summa	70 300 000	71 003 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	588 406	588 406
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	588 406	588 406
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-334 654	-297 069
Årets avskrivning	-24 228	-37 585
Utgående ackumulerad avskrivning	-358 882	-334 654
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	229 524	253 752

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	978	969
Övriga fordringar	45 000	0
Summa	45 978	969

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 376	5 393
Försäkringspremier	27 477	26 347
Kabel-TV	10 305	10 214
Bredband	4 928	4 928
Förvaltning	13 243	13 346
Övr förutb kostn uppl int	63 374	0
Summa	121 703	60 228

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-23	3,29 %	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,29 %	2 313 000	2 313 000
Stadshypotek	2026-02-05	2,99 %	200 000	
Summa			3 713 000	3 513 000
Varav kortfristig del			3 713 000	3 513 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 713 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 379	12 291
Städning	4 386	4 276
El	3 648	3 478
Uppvärmning	39 801	35 666
Utgiftsräntor	2 218	34 696
Vatten	15 064	13 856
Förutbetalda avgifter/hyror	102 167	79 893
Summa	181 663	184 156

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

3 513 000

2024-12-31

3 513 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Medlemsavgifterna höjda med 5% från och med januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Stockholm

Elena Borsci
Styrelseledamot

Eva Dahlquist
Styrelseledamot

Filip Rickardsson
Styrelseledamot

Lennart Carlsson
Styrelseledamot

Martin Casterud
Ordförande

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

Stefan Tisell
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 13:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2026 15:14

DOCUMENT ID:

B1bCXU7BhZI

ENVELOPE ID:

HyeRX87SnZg-B1bCXU7BhZI

DOCUMENT NAME:

Brf Gullvivan 4, 702000-8129 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

623e6b0733ddc18f73683a6a784b9304c97317e763a78

eeb33b62d8e19b5a7f81b9a6e54efb341e3a6cf439da45

4655b1219d6624a9342ecbea55d7c45f336b4

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT MARTIN CASTER UD martin.casterud@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 15:20 09.04.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.193.25
2. ELENA BORSCI elena.borsci@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 15:21 09.04.2026 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 93.67.55.135
3. Filip Erik Martin Rickardsson filip.rickardsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 15:23 09.04.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 185.153.213.88
4. Jan Lennart Carlsson lennart.carlsson@jlcfinans.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 16:48 09.04.2026 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.126.115
5. EVA DAHLQUIST evadahlqvist3@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 17:15 09.04.2026 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.126.250
6. Per Anders Stefan Tisell stefan.tisell@assaabloy.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:46 10.04.2026 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.193.25

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

📎 Attachments

No attachments 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

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