



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB:S BRF GULLVIVAN I GISLAVED

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Gislaved

Org. nr. 728500-0498

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2024-01-01—2024-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Gislaved.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1967 på fastigheten Gullvivan 4, Gullvivan 5 och Gullvivan 6 i Gislaved som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 st bostadshus med adresserna: Paradisgatan 15-21 och Linnégatan 5.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	21 st	1 rok	861 m <sup>2</sup>
		66 st	2 rok	4 323 m <sup>2</sup>
		66 st	3 rok	5 269 m <sup>2</sup>
		6 st	4 rok	546 m <sup>2</sup>
		159 st		10 999 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	16 st		268 m <sup>2</sup>
Garage	Hyresrätt	108 st		1 650 m <sup>2</sup>
P-platser	Hyresrätt	85 st		
		209 st		1 918 m <sup>2</sup>
Totalt		368 st		12 917 m <sup>2</sup>

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Fönsterbyte (2011–2018)
- Nya mätare IMD el, vatten, värme (2017)
- Takbyte hus 5, 15 och 17 (2021)
- Underjordsbehållare har installerats för matavfall och restavfall (2021)
- Byte av extern belysning till ledbelysning (2021)
- Byte av batterier till vattenlarm under diskbänk (2022)
- Nytt staket har satts upp mellan garagen mot Gullviveskolan (2022)
- Installation av solceller på hus 5, 19 och 21 (2023)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Dörrbyte i hus 19 & 21 samt målning trapphus (*etapp 1*)
- Energideklaration samt OVK-besiktning
- *Pågående arbete*: laddboxar utmed hus 19 (4 st). Föreningen har ansökt och inväntar potentiellt bidrag från Naturvårdsverket.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen senast 2023-08-20. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll, total estimerad kostnad ca 1 500 tkr:

- Dörrbyte i hus 5, 15 och 17 samt målning trapphus (*etapp 2*)
- Målning (samlingslokal, gym/relax och expedition)
- Filmning av samtliga ledningar i nya området
- Övrigt löpande underhåll

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 2%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2025-01-01 med 5%. Utöver detta tillkommer avgift för leverans av värme, IMD för värme, el, och varm- och kallvatten, samt kabel-TV och internet.

### Övrig information

Under år 2024 har styrelsen gått på två utbildningar: underhållsplaneringskurs samt kurs för ordförande och sekreterare.

## Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal, Nya Crenova i Värnamo (städ) samt Nya Crenova Trädgård 1/4 - 31/10
- IMD avtal, Brunata Mätteknik AB
- El och fjärrvärme, Gislaved Energi
- Kabel-TV & internet, Telia (2023–2028)

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 29 (*föregående års antal* 34) medlemmar. Andra beslutet om nya stadgar togs under föreningsstämman och stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-11-29.

Föreningen hade vid årets slut 185 (184) medlemmar. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Göta innehar ett medlemskap i föreningen.

Bostadsrättsföreningen har erhållit en skattereduktion på 7 128 kr som avser produktion av förnybar el (solceller).

Under året har 11 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Bojana Sinik	ordförande
Amanda Andersson	sekreterare
Kristijan Alacevski	ledamot
Tord Nilsson	ledamot
Teresa Charczuk	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Bojana Sinik, sekreterare Amanda Andersson, och ledamot Kristijan Alacevski.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bojana Sinik, Amanda Andersson, Kristijan Alacevski och Tord Nilsson, två i förening.

Revisor har varit Birgitta Claesson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter på HSB Götas stämma har varit Bojana Sinik.

Valberedning har varit Greger Nilsson, sammankallande samt Hans Andersson.

**Flerårsöversikt**

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	9 225	8 884	8 938	8 938	8 904
Res. efter finansiella poster, tkr	1 495	1 867	2 447	1 794	1 916
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	820	790	640	630	624
Skuldsättning kr/kvm	1 414	1 526			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 660	1 792			
Sparande per kvm	292	284			
Räntekänslighet, %	2,0	2,3			
Energikostnad per kvm	150	141			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	98	98			

\*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där leverans av värme, IMD för värme, el, och varm- och kallvatten, samt kabel-TV och internet har inkluderats i årsavgiften.

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppskrivn- fondmark	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	819 000	12 000 000	3 608 008	11 666 927	1 867 487
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				1 867 487	-1 867 487
				13 534 414	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			405 000	-405 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-961 640	961 640	
Årets resultat					1 494 943
Belopp vid årets slut	819 000	12 000 000	3 051 368	14 091 054	1 494 943

**Resultatdisposition**

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	14 091 054
Årets resultat	1 494 943
Till stämmans förfogande	15 585 997

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	15 585 997
---------------------	------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 224 918	8 884 483
Summa rörelsens intäkter		9 224 918	8 884 483
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-4 647 566	-4 363 157
Periodiskt underhåll	Not 3	-961 640	-493 444
Övriga externa kostnader	Not 4	-70 450	-68 450
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-347 691	-362 061
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 311 539	-1 311 539
Summa rörelsens kostnader		-7 338 886	-6 598 650
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 886 033</b>	<b>2 285 833</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		207 034	135 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-598 124	-553 794
Summa finansiella poster		-391 090	-418 346
<b>Årets resultat</b>		<b>1 494 943</b>	<b>1 867 487</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 16 Not 7	29 580 053	30 780 156
Mark		12 222 780	12 222 780
Markanläggningar	Not 8	1 371 960	1 469 100
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	28 592	42 888
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	1 561 854	0
		<u>44 765 239</u>	<u>44 514 924</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 765 739</u>	<u>44 515 424</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 322	290
Avräkningskonto HSB Göta		1 554 607	3 713 327
Övriga fordringar	Not 12	82 636	94 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	547 918	495 402
		<u>2 195 483</u>	<u>4 303 871</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 922 531	4 034 396
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 15	166 044	78 805
		<u>166 044</u>	<u>78 805</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 284 057</u>	<u>8 417 071</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>53 049 796</u></b>	<b><u>52 932 495</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	819 000	819 000
Uppskrivningsfond	12 000 000	12 000 000
Fond för yttre underhåll	3 051 369	3 608 009
	<u>15 870 369</u>	<u>16 427 009</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	14 091 053	11 666 926
Årets resultat	1 494 943	1 867 487
	<u>15 585 996</u>	<u>13 534 413</u>
Summa eget kapital	<u>31 456 365</u>	<u>29 961 421</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 13 511 883	18 261 883
	<u>13 511 883</u>	<u>18 261 883</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 4 750 000	1 450 000
Leverantörsskulder	525 632	800 868
Skatteskulder	2 380	38 375
Fond för inre underhåll	1 298 576	1 250 983
Övriga skulder	Not 17 98 206	140 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 406 755	1 028 603
	<u>8 081 549</u>	<u>4 709 191</u>
Summa skulder	<u>21 593 432</u>	<u>22 971 074</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>53 049 796</u></b>	<b><u>52 932 495</u></b>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 494 943	1 867 487
Avskrivningar	1 311 539	1 311 539
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 806 482	3 179 026
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 332	-147 142
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	72 358	173 324
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 828 508	3 205 208
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 561 854	-296 579
Investeringar i markanläggningar	0	-158 300
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 561 854	-454 879
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 450 000	-1 410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 450 000	-1 410 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-183 346</b>	<b>1 340 329</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>7 826 527</b>	<b>6 486 198</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>7 643 181</b>	<b>7 826 527</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,2
Markanläggning	5,3
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 090 282 kr (10 090 282 kr).

Noter	2024-01-01	2023-01-01	
	2024-12-31	2023-12-31	
<b>Eventualförpliktelser</b>			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
<b>Avsättningar</b>			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	7 281 864	7 139 076
	Hyror	359 776	362 056
	Elintäkter	262 116	264 557
	Vattenintäkter	272 216	236 176
	Värmeintäkter	809 404	641 275
	Kabel-TV & internet	391 140	411 174
	Övriga intäkter	125 556	109 141
	Bruttoomsättning	9 502 071	9 163 454
	Avgiftsbortfall	-1	-328
	Hysesbortfall	-12 060	-13 552
	Avsatt till inre fond	-265 092	-265 092
		<b>9 224 918</b>	<b>8 884 482</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	438 170	467 621
	Reparationer	532 025	499 794
	El	417 912	412 114
	Uppvärmning	1 194 049	1 132 751
	Vatten	322 618	275 064
	Sophämtning	323 800	315 830
	Kabel-TV, internet	408 211	428 219
	Övriga avgifter	321 148	274 480
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	239 400	239 400
	Förvaltningsarvoden	244 767	238 119
	Övriga driftskostnader	205 467	79 765
		<b>4 647 566</b>	<b>4 363 157</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	961 640	493 444
		<b>961 640</b>	<b>493 444</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	17 250	15 250
	Medlemsavgifter	53 200	53 200
		<b>70 450</b>	<b>68 450</b>

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	69 750	82 900
Vicevärdsarvode	90 750	86 900
Revisorsarvode	7 000	6 000
Löner och andra ersättningar	69 401	131 220
Sociala kostnader	47 096	51 120
	283 997	358 139
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	53 500	0
Sociala kostnader	4 467	3 922
Övriga personalkostnader	5 727	0
	63 694	3 922
<b>Totalt</b>	<b>347 691</b>	<b>362 061</b>
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 200 103	1 200 103
Inventarier	14 296	14 296
Markanläggningar	97 140	97 140
	<b>1 311 539</b>	<b>1 311 539</b>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2051	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1972	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	54 358 679	52 815 606
Årets investeringar	0	1 543 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 358 679	54 358 679
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 578 523	-22 378 420
Årets avskrivningar	-1 200 103	-1 200 103
Utgående avskrivningar	-24 778 626	-23 578 523
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>29 580 053</b>	<b>30 780 156</b>
Taxeringsvärde för Gullvivan 4, 5 & 6		
Byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
Mark - bostäder	17 800 000	17 800 000
	79 800 000	79 800 000
Taxeringsvärde totalt	<b>79 800 000</b>	<b>79 800 000</b>
<b>Not 8 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 848 123	1 689 823
Årets investeringar	0	158 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 848 123	1 848 123
Ingående ackumulerade avskrivningar	-379 023	-281 883
Årets avskrivningar	-97 140	-97 140
Utgående avskrivningar	-476 163	-379 023
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 371 960</b>	<b>1 469 100</b>
<b>Not 9 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	696 700	696 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	696 700	696 700
Ingående avskrivningar	-653 812	-639 516
Årets avskrivningar	-14 296	-14 296
Utgående avskrivningar	-668 108	-653 812
<b>Bokfört värde</b>	<b>28 592</b>	<b>42 888</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investering	1 561 854	0
Omfört till byggnad	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<b>1 561 854</b>	<b>0</b>
<i>Ett av de pågående arbetena avser investering i 4 st laddboxar. Föreningen har ansökt och inväntar potentiellt bidrag från Naturvårdsverket (investeringen är på 139 264 kr)</i>		
<i>Det andra arbete avser dörrbyte. Projektet förväntas kosta ca 2,5 miljoner, och beräknas vara klart år 2025.</i>		
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>					
Skattefordran	1 995	0			
Skattekonto	11 070	7 613			
Övriga fordringar	69 571	87 239			
	<b>82 636</b>	<b>94 852</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	547 918	495 402			
	<b>547 918</b>	<b>495 402</b>			
<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-09-04	2025-03-04	6 mån	3,75%	1 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-01-04	3 mån	3,75%	700 000
Handelsbanken	2024-11-11	2025-02-11	3 mån	2,55%	2 112 107
Handelsbanken	2024-11-13	2025-02-13	3 mån	2,55%	2 110 424
					<b>5 922 531</b>
<b>Not 15 Bankkonton</b>					
Swedbank				166 044	78 805
				<b>166 044</b>	<b>78 805</b>
<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	182146	4,05%	2027-09-01	3 700 000	400 000
Stadshypotek AB	231654	4,94%	2025-10-30	3 400 000	3 400 000
Stadshypotek AB	275836	2,40%	2026-01-30	2 061 883	600 000
Stadshypotek AB	285964	1,65%	2028-01-30	2 662 500	50 000
Stadshypotek AB	293847	1,60%	2029-12-01	1 775 000	100 000
Stadshypotek AB	300170	3,97%	2028-04-30	1 775 000	150 000
Stadshypotek AB	58175	1,69%	2028-01-30	887 500	50 000
Stadshypotek AB	987845	2,45%	2026-09-30	2 000 000	0
				18 261 883	4 750 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>13 511 883</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 011 883
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>4 750 000</b>	<b>1 450 000</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 1 450 000 kr.					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				28 422 400	28 422 400
Varav obelånade				6 814 000	6 814 000
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				16 680	18 525
Arbetsgivaravgifter				11 604	14 237
Mervärdesskatt				65 653	96 709
Övriga kortfristiga skulder				4 269	10 891
				<b>98 206</b>	<b>140 362</b>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	49 435	67 919
Övriga upplupna kostnader	593 761	258 586
Förutbetalda hyror och avgifter	763 559	702 098
	<b>1 406 755</b>	<b>1 028 603</b>

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Gislaved

Amanda Andersson

Bojana Sinik

Kristijan Alacevski

Teresa Charczuk

Tord Nilsson

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Birgitta Claesson  
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Gislaved, org.nr. 728500-0498

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Gislaved för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 misstag.

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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Gislaved för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Gislaved

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Claesson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:S BRF GULLVIVAN I GISLAVED signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BOJANA SINIK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 11:08:59



**KRISTIYAN ALACEVSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:50:10



**AMANDA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 15:17:51



**TERESA CHARCZUK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 12:47:46



**TORD NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 12:28:17



**BIRGITTA CLAEISSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 13:35:18



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 12:37:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB:S BRF GULLVIVAN I GISLAVED signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BIRGITTA CLAEISSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 13:36:38



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 12:37:44



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.