



Årsredovisning 2025

HSB brf Gullvivan i Östersund

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Gullvivan i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0701 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Östersund kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------------------|---------------|----------------------|
| Gullvivan 10 Nejlikan 10 | 1953-01-01 | 1959 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 108 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 7 637 |
| 2 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 487 |
| 6 | lokaler (hyresrätt) samt förråd | 1 146 |
| 46 | garageplatser (36 bil, 12 mc) | 565 |
| 57 | p-platser varav 5 i carport | 0 |
| Totalt 219 objekt | | 9 835 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 53 st 2 rok, 32 st 3 rok, 4 st 4 rok, 15 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|------------------------|-------------|
| Marcus Eriksson | Ordförande |
| Maria Kristina Bystedt | Ledamot |
| Jan Erik Norelius | Ledamot |
| Linn Norberg | Ledamot HSB |
| Jonny Ibrahimson | Ledamot |
| Sara Mohlin | Ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Erik Norelius, Maria Kristina Bystedt och Jonny Ibrahimsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sara Mohlin och Marcus Eriksson.

Revisorer har varit: Emilia Engelin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Lotta Vainonen (sammankallande) och Adriana Vasquez Chavez, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 49 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%. En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2025, varvid planen uppdaterades.

Föreningen har under året verkställt:

- Reparation av dagvattenledningar
- Nytt ventilationssystem för brf lokal.
- Installation av 2 st. laddare till elbil.
- Inköp av gasolgrill.
- Infört elektroniskt bokningssystem.
- Yttre belysning bakgård Ängegatan.
- Reparation av fasadpartier
- Målning av ytskikt hyreslokaler.
- Sanering av oljetank.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---|
| 2019 | Fönsterbyte i alla lägenheter och tilläggsisolering på balkongerna. Översyn och renovering av lekparken. Komplettering av värme och ventilation hos Linnéan |
| 2020 | Fönsterbyte av källarfönster och fönster hos externa hyresgäster. Byte till belysning med rörelsedetektorer i trapphusen, soprummet och vid Lusthuset. Målning av väggar och golv i tvättstugor, trapphus samt garage på Ringvägen. Renovering av samlingshall och träningslokal. Iordningställt däckhotell för förvaring av vinterdäck i garaget på Ringvägen. |
| 2021 | Reparation/installation av garageport Ringvägen Kompletteringsmålning av väggar och tak i utrymmen utanför samlingshallen inklusive toaletten. Komplettering av belysningen till plafonder med rörelsedetektorer i nämnda utrymmen. Komplettering av utomhusbelysningen med en ljusstolpe utanför lusthuset inklusive uttag för ljusgransbelysning. Uppgradering av styrelsens dator samt översyn och komplettering av övervakningskameran i sopboden. Åtgärd vattenskada på Tingsgatan 4 och i samlingshallen. |
| 2022 | Påbörjat arbete med relining av stammar. Omplantering av rabatter kring fasaden. Installation av fasadbelysning Påbörjat byte av belysning vid garage Allégatan Åtgärd enligt rekommendation vid översyn av taken. (rekommenderad åtgärd inom 5 år) Dränering vid hyreslokal på Brunflovägen Uppdaterad utebelysning |
| 2023 | Relining av stammar i samtliga bostadsfastigheter. Fortsatt installation av fasadbelysning. Avverkning av träd längs med Tingsgatan. |
| 2024 | Slutfört relining av stammar i samtliga fastigheter. |
| 2025 | Reparation av dagvattenledningar. Installation av nytt värmeaggregat/ventilation för brf lokal. Installation av 2 st. laddare till elbil. Inköp av gasolgrill. Infört elektroniskt bokningssystem. Yttre belysning bakgård Ängegatan. Reparation av fasad. Målning av ytskikt hyreslokaler. Sanering av oljetank. |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal | Åtgärd |
|-----------|---|
| 2026-2027 | Nya garagedörrar Allégatan. Översyn av lekplats. Besiktning radon. Ommålning av lusthus |
| 2027-2028 | Renovering av balkonger |
| 2028-2030 | Byte värmekulvert. Byte hängrännor |

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 138.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 88 | 136 | 88 | 73 | 169 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 252 | 1 325 | 1 398 | 1 664 | 1 087 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 1 516 | 1 604 | 1 692 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 2 | 3 | 3 | 2 |
| Energikostnad, kr/kvm | 219 | 209 | 205 | 203 | 203 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 774 | 714 | 675 | 607 | 602 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 89 | 89 | 85 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 720 | 665 | 657 | 681 | 669 |
| Nettoomsättning, tkr | 7 084 | 6 531 | 6 129 | 5 921 | 5 812 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 53 | 697 | 352 | 157 | 850 |
| Soliditet, % | 43 | 43 | 40 | 38 | 48 |

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 472 460 | 0 | 0 | 472 460 |
| Underhållsfond, kr | 6 628 418 | 0 | 91 303 | 6 719 721 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 7 100 878 | 0 | 91 303 | 7 192 181 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 2 969 170 | 696 829 | -91 303 | 3 574 696 |
| Årets resultat, kr | 696 829 | -696 829 | 52 733 | 52 733 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 3 665 999 | 0 | -38 570 | 3 627 429 |
| S:a eget kapital, kr | 10 766 877 | 0 | 52 733 | 10 819 610 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 196 000 kr samt ianspråktagande skett med 104 697 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 3 665 999 |
| Årets resultat, kr | 52 733 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -196 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 104 697 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 3 627 429 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 3 627 429 |
|------------------------------------|------------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys.

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 083 534 | 6 530 040 |
| Övriga rörelseintäkter | | 600 | 6 122 |
| Summa Rörelseintäkter | | 7 084 134 | 6 536 162 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -5 665 751 | -4 470 526 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -138 357 | -241 115 |
| Personalkostnader | Not 5 | -145 957 | -88 167 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -712 287 | -642 461 |
| Summa Rörelsekostnader | | -6 662 352 | -5 442 269 |
| Rörelseresultat | | 421 782 | 1 093 893 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 917 | 7 963 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -372 966 | -405 027 |
| Summa Finansiella poster | | -369 049 | -397 064 |
| Resultat efter finansiella poster | | 52 733 | 696 829 |
| Resultat före skatt | | 52 733 | 696 829 |
| Årets resultat | | 52 733 | 696 829 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 7 | 22 652 414 | 22 628 516 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | | 0 | 13 125 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 22 652 414 | 22 641 641 |

Summa Anläggningstillgångar

22 652 414 22 641 641

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|-------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 1 151 | 708 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 8 | 2 057 036 | 2 100 413 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 537 042 | 434 952 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 2 595 229 | 2 536 073 |

Summa Omsättningstillgångar

2 595 229 2 536 073

Summa Tillgångar

25 247 644 25 177 714

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 472 460 | 472 460 |
| Fond för yttre underhåll | 6 719 721 | 6 628 418 |
| Summa Bundet eget kapital | 7 192 181 | 7 100 878 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 3 574 696 | 2 969 170 |
| Årets resultat | 52 733 | 696 829 |
| Summa Fritt eget kapital | 3 627 428 | 3 665 999 |

Summa Eget kapital

10 819 609 10 766 877

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 5 999 960 | 7 918 316 |
| Summa Långfristiga skulder | | 5 999 960 | 7 918 316 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 6 313 922 | 5 111 738 |
| Leverantörsskulder | | 1 158 774 | 359 611 |
| Skatteskulder | | 37 760 | 16 147 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 11 | 101 763 | 104 991 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 815 855 | 900 035 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 8 428 074 | 6 492 521 |

Summa Skulder

14 428 034 14 410 837

Summa Eget kapital och skulder

25 247 644 25 177 714

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 421 782 | 1 093 893 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 712 287 | 642 461 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 712 287 | 642 461 |
| Erhållen ränta | 3 917 | 7 963 |
| Erlagd ränta | -386 206 | -401 220 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 751 779 | 1 343 097 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -77 160 | 135 664 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 746 609 | -124 138 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 669 449 | 11 526 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 421 228 | 1 354 623 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -723 060 | -924 201 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -723 060 | -924 201 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -716 172 | -716 172 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -716 172 | -716 172 |
| Årets kassaflöde | -18 004 | -285 750 |
| Likvida medel vid årets början | 2 017 079 | 2 302 828 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 999 075 | 2 017 079 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 10-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 5-20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 5 614 092 | 5 198 280 |
| | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 189 984 | 157 584 |
| | Årsavgifter lokaler | 482 232 | 446 508 |
| | Hyror lokaler | 231 195 | 217 654 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 424 650 | 378 168 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 13 932 | 13 440 |
| | Hyror informationsöverföring | 0 | 2 200 |
| | Hyror övrigt | 125 800 | 131 599 |
| | Övriga primära intäkter | 41 626 | 24 889 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 7 123 511 | 6 570 322 |
| | Hysesbortfall | -39 977 | -40 282 |
| | <i>Summa</i> | -39 977 | -40 282 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 7 083 534 | 6 530 040 |

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår el, värme, vatten och kabeltv.

| Not 3 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -1 029 770 | -1 045 555 |
| | Snö och halk-bekämpning | -104 645 | -104 507 |
| | Reparationer | -1 263 247 | -351 780 |
| | Planerat underhåll | -104 698 | 0 |
| | Försäkringsskador | -6 353 | 0 |
| | El | -451 903 | -501 068 |
| | Uppvärmning | -1 170 189 | -1 140 322 |
| | Vatten | -534 949 | -411 669 |
| | Sophämtning | -263 126 | -228 791 |
| | Fastighetsförsäkring | -125 728 | -109 888 |
| | Kabel-TV och bredband | -342 978 | -342 521 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -255 736 | -230 900 |
| | Övriga driftkostnader | -12 430 | -3 523 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -5 665 751 | -4 470 526 |

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -12 000 | -11 934 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 0 | -18 938 |
| | Administrationskostnader | -28 497 | -29 991 |
| | Extern revision | -20 750 | -16 125 |
| | Konsultkostnader | -7 875 | -99 644 |
| | Medlemsavgifter | -41 000 | -41 000 |
| | Föreningsverksamhet | -11 463 | -9 051 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -16 772 | -14 433 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -138 357 | -241 115 |
| Not 5 | Personalkostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -80 220 | -70 751 |
| | Revisionsarvode | -5 730 | 0 |
| | Övriga arvoden | -25 730 | -3 000 |
| | Sociala avgifter | -22 327 | -14 416 |
| | Övriga personalkostnader | -11 950 | 0 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -145 957 | -88 167 |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -632 925 | -563 099 |
| | Avskrivning på markanläggning | -79 362 | -79 362 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -712 287 | -642 461 |

| Not 7 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|---|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 35 920 522 | 29 277 181 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 475 000 | 475 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 2 693 446 | 2 693 446 |
| | Årets investeringar | 736 185 | 6 643 341 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 39 825 153 | 39 088 968 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -16 460 452 | -15 817 991 |
| | Årets avskrivningar | -712 287 | -642 461 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -17 172 739 | -16 460 452 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 22 652 414 | 22 628 516 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 68 000 000 | 62 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 4 626 000 | 3 510 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 22 200 000 | 24 200 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 2 156 000 | 1 976 000 |
| | <i>Summa</i> | 96 982 000 | 91 686 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 14 765 500 | 14 765 500 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 14 765 500 | 14 765 500 |
| | Årets investeringar ventilation lokal och laddstolpar. | | |
| Not 8 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 1 999 075 | 2 017 079 |
| | Övriga fordringar | 57 961 | 83 334 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 2 057 036 | 2 100 413 |
| Not 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Förutbetald försäkring | 134 508 | 125 728 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 402 534 | 309 224 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 537 042 | 434 952 |

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank | 3,77% | 2026-06-17 | 4 785 000 | 220 000 |
| Swedbank | 2,42% | 2026-03-28 | 1 262 250 | 229 500 |
| Swedbank | 3,35% | 2028-05-24 | 3 133 316 | 133 336 |
| Swedbank | 1,89% | 2027-02-25 | 3 133 316 | 133 336 |
| | | | 12 313 882 | 716 172 |

| | |
|---|-----------|
| Långfristig del | 5 999 960 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 266 672 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 6 047 250 |
| Kortfristig del | 6 313 922 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 716 172 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 2 864 688 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,05% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i> | | |
| Inre fond | 101 333 | 104 561 |
| Övriga kortfristiga skulder | 430 | 430 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 101 763 | 104 991 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|---|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 553 622 | 516 424 |
| Upplupna räntekostnader | 37 966 | 51 206 |
| Övriga upplupna kostnader | 224 267 | 332 405 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 815 855 | 900 035 |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Årsredovisningens innehåll har färdigställts 2026-04-20.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Östersund, org.nr. 793200-0701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Östersund för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Östersund för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emilia Engelin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Gullvivan i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marcus Eriksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:40:32



Linn Norberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:27:38



Maria Kristina Bystedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:51:50



Jonny Ibrahimson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:18:15



Sara Mohlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:51:24



Jan Erik Norelius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:51:56



Emilia Engelin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:38:22



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:44:33



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Gullvivan i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Emilia Engelin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:37:26



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:44:01



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.