



Årsredovisning 2025

HSB BRF GULLVIVAN I GISLAVED

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB BRF GULLVIVAN I GISLAVED med säte i Gislaved org.nr. 728500-0498 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Gislaved kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gullvivan 4	1964-04-10	1967 och 1991
Gullvivan 5	1964-04-10	1967 och 1987
Gullvivan 6	1964-04-10	1967
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej 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
16	förråd	268
108	garageplatser	1 650
159	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 999
85	p-platser	0
Totalt 368 objekt		12 917

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 66 st 2 rok, 66 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bojana Sinik	Ordförande	2024-10-31
Tordh Nilsson	Ledamot	2024-06-26
Teresa Charczuk	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2020-07-01
Josefin Liljekvist	Ledamot	2025-06-11
Amanda Andersson	Ledamot	2018-05-29
Kristijan Alacevski	Ledamot	2022-06-13
Martina Zurapovic	Suppleant	2025-06-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ordförande Bojana Sinik, sekreterare Amanda Andersson samt ledamot och Tordh Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tordh Nilsson, Bojana Sinik, Amanda Andersson och Kristijan Alacevski.

Revisorer har varit: Birgitta Claesson med Vedran Zurapovic som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 den 2025-09-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011-2018	Fönsterbyte
2017	IMD-mätare för el, värme och vatten
2021	Takbyte hus 5, 15 och 17
2023	Installation av solceller hus 5, 19 och 21
2024	Dörrbyte hus 19 och 21
2024	Energideklaration samt OVK-besiktning

Under 2025 Utfördes:

- **Dörrbyte**
 - Etapp två: Byte av dörrar i hus 5, 15 och 17.
- **Reparation och målning**
 - Åtgärda sprickor i väggarna i trappuppgångarna i hus 5, 15 och 17.
 - Målning av väggar och trappräcken.
- **Gymmet**
 - Uppfräschning av gymmet.
 - Investering i nya maskiner som är mer ergonomiska och anpassade för boende.
- **Samlingslokalen**
 - Uppfräschning av samlingslokalen.
- **Lekplatser**
 - Byte till en ny lekplats.
 - Upprustning av lekplatsen vid hus 19 och 21.
- **Staket**
 - Uppsättning av staket längs hus 21.
- **Markarbeten**
 - Uppsättning av dräneringssten och stenkant längs hus 5 och 17.
 - Asfaltering vid ingångarna till hus 17.
- **Plantering**
 - Plantering av tallhäckar längs hus 5 och 17.

Dataavläsning Brunata:

Byte av vatten- och värmemätare för att kunna läsa av filer månadsvis istället för kvartalsvis.

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

Ledningar

- Byte av ledningar längs hus 5.
- Sanering av kritiska punkter enligt filmning.

Tvättstugor

- **Etapp ett (2026):** Totalrenovering av tvättstugor i hus 21 och 19.
- **Etapp två (2027):** Totalrenovering av tvättstugor i hus 5, 15 och 17.

Fasad och isolering

- Hus 19 och 21: Isolering och fasadsättning inom närmaste tiden.

Porttelefon

- Byte av porttelefonsystem under 2026.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 187 och under året har det tillkommit 19 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	305	292	284	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 302	1 414	1 526	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 528	1 660	1 792	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	175	150	141	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	853	820	790	640	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	98	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 636	9 225	8 884	8 938	8 938
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 526	1 495	1 867	2 447	1 794
Soliditet, %	61	0	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. El ingår ej i årsavgiften.

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

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	819 000	0	0	819 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	12 000 000	0	0	12 000 000
Underhållsfond, kr	3 051 368	0	-492 507	2 558 861
S:a bundet eget kapital, kr	15 870 368	0	-492 507	15 377 861
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 091 053	1 494 943	492 507	16 078 503
Årets resultat, kr	1 494 943	-1 494 943	1 525 643	1 525 643
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 585 996	0	2 018 150	17 604 146
S:a eget kapital, kr	31 456 364	0	1 525 643	32 982 007

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 455 000 kr samt ianspråktagande skett med 947 507 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	15 585 996
Årets resultat, kr	1 525 643
Reservation till underhållsfond, kr	-455 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	947 507
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 604 146

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	17 604 146

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 635 936	9 224 918
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 635 936	9 224 918
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 634 366	-4 311 119
Underhåll enligt plan	Not 4	-947 507	-961 640
Övriga externa kostnader	Not 5	-401 056	-406 897
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-244 068	-347 691
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 469 573	-1 311 539
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 696 570	-7 338 886
RÖRELSERESULTAT		1 939 365	1 886 033
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		129 162	207 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-542 884	-598 124
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-413 722	-391 090
ÅRETS RESULTAT		1 525 643	1 494 943

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	45 249 996	43 174 793
Inventarier och installationer	Not 9	196 066	28 592
Pågående nyanläggningar	Not 10	768 750	1 561 854
Summa materiella anläggningstillgångar		46 214 812	44 765 239
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		46 215 312	44 765 739
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-65	10 322
Avräkningskonto HSB		2 064 131	1 554 607
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	165 552	82 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	565 273	547 918
Summa kortfristiga fordringar		2 794 891	2 195 483
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 700 000	5 922 531
Summa kortfristiga placeringar		4 700 000	5 922 531
Kassa och bank			
Bank	Not 15	265 616	166 044
Summa kassa och bank		265 616	166 044
Summa omsättningstillgångar		7 760 506	8 284 057
SUMMA TILLGÅNGAR		53 975 818	53 049 796



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	819 000	819 000
Uppskrivningsfond	12 000 000	12 000 000
Fond för yttre underhåll	2 558 861	3 051 369
Summa bundet eget kapital	15 377 861	15 870 369
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	16 078 503	14 091 053
Årets resultat	1 525 643	1 494 943
Summa fritt eget kapital	17 604 147	15 585 996
Summa eget kapital	32 982 008	31 456 365
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1612 500 000	13 511 883
Summa långfristiga skulder	12 500 000	13 511 883
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 311 883	4 750 000
Medlemmarnas inre fond	Not 171 240 976	1 312 576
Leverantörsskulder	1 663 682	511 632
Aktuell skatteskuld	Not 1817 805	2 380
Övriga kortfristiga skulder	Not 19135 085	98 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 201 124 379	1 406 755
Summa kortfristiga skulder	8 493 811	8 081 549
Summa skulder	20 993 811	21 593 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	53 975 818	53 049 796

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 939 365	1 886 033
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 469 573	1 311 539
	3 408 938	3 197 572
Erhållen ränta	104 941	207 034
Erlagd ränta	-543 608	-616 608
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 970 271	2 787 998
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 663	-50 332
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	851 103	90 842
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	3 755 711	2 828 508
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 719 861	-1 561 854
Investeringar i maskiner/inventarier	-199 285	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-2 919 146	-1 561 854
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 450 000	-1 450 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 450 000	-1 450 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-613 435	-183 346
Likvida medel vid årets början	7 643 181	7 826 527
Likvida medel vid årets slut	7 029 746	7 643 181
	-613 435	-183 346

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	10 090 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 645 824	7 281 864
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-1
Årsavgift el	252 239	0
Årsavgift värme	799 487	0
Årsavgift vatten	296 291	0
Årsavgift TV/bredband	391 140	0
Hysesintäkt bostäder	0	-14
Hysesintäkt lokaler	1 320	-1 296
Hysesintäkt garage och bilplatser	325 780	326 030
Hysesintäkt övrigt	36 927	73 836
Konsumtionsavgift vatten	0	272 216
Konsumtionsavgift el	6 257	262 116
Konsumtionsavgift värme	0	809 404
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	391 140
Avsatt till inre fond	-265 092	-265 092
Övriga intäkter i verksamheten	45 692	10 695
Intäkt andrahandsupplåtelse	19 680	9 544
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	28 377	23 165
Övriga primära intäkter och ersättningar	52 013	31 312
	9 635 936	9 224 918
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-524 308	-532 025
El	-537 102	-417 912
Uppvärmning	-1 253 467	-1 194 049
Vatten	-467 512	-322 618
Renhållning	-299 572	-323 800
Bevakningskostnader	-46 546	-73 302
TV, bredband, iptelefoni	-422 571	-408 211
Förvaltningskostnader	-426 648	-438 170
Försäkringar	-349 564	-321 148
Fastighetsskatt	-259 200	-239 400
Övriga driftskostnader	-47 875	-40 484
	-4 634 366	-4 311 119
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-947 507	-961 640
	-947 507	-961 640
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-42 900	-17 250
Övriga förvaltningskostnader	-252 650	-244 767
Kontorsutrustning och -material	-9 891	-9 000
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 295	-26 992
Förbrukningsinventarier	-14 398	-55 688
Medlemsavgifter HSB	-69 921	-53 200
	-401 056	-406 897
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-62 900	-69 750
Löner för anställda	-39 000	-53 500
Vicevärdsarvode	-57 500	-90 750
Övriga arvoden	-39 750	-69 000
Övriga personalkostnader	0	-6 128
Revisionsarvode	-7 000	-7 000
Sociala avgifter	-37 918	-51 563
	-244 068	-347 691
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 340 622	-1 200 103
Markanläggningar	-97 140	-97 140
Installationer och inventarier	-31 811	-14 296
	-1 469 573	-1 311 539

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2069

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 358 679	54 358 679
Årets investering byggnader	3 512 965	0
Ingående anskaffningsvärde mark	12 222 780	12 222 780
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 848 123	1 848 123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 942 547	68 429 582

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-24 778 626	-23 578 523
Årets avskrivningar byggnader	-1 340 622	-1 200 103
Ingående avskrivningar markanläggningar	-476 163	-379 023
Årets avskrivningar markanläggningar	-97 140	-97 140
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 692 551	-25 254 789

Utgående redovisat värde

45 249 996 43 174 793

Redovisade värden byggnader	31 752 396	29 580 053
Redovisade värden mark	12 222 780	12 222 780
Redovisade värden markanläggningar	1 274 820	1 371 960

Fastighetsbeteckning: Gullivan 4, 5 & 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	66 000 000	20 400 000	86 400 000	79 800 000
		66 000 000	20 400 000	86 400 000	79 800 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	28 422 400	28 422 400
varav i eget förvar	6 814 000	6 814 000
Summa ställda säkerheter	35 236 400	35 236 400

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	696 700	696 700
Årets investeringar	199 285	0
Utgående anskaffningsvärden	895 985	696 700

Ingående avskrivningar	-668 108	-653 812
Årets avskrivningar	-31 811	-14 296
Utgående avskrivningar	-699 919	-668 108

Utgående redovisat värde

196 066 28 592

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2025-12-31 2024-12-31

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 561 854	0
Årets Investering	0	1 561 854
Omklassificering till Byggnader och mark	-793 104	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	768 750	1 561 854

Pågående nyanläggningar avser passersystem med porttelefoni samt tvättstugebokning.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 699	11 070
Övrig skattefordran	0	1 995
Övriga kortfristiga fordringar	161 853	69 571
	165 552	82 636

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	24 221	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	541 052	547 918
	565 273	547 918

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,50%	2026-03-04	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	2,90%	2026-01-04	700 000	
Placering HSB 6 mån	2,20%	2026-01-15	1 000 000	
Placering HSB 6 mån	2,20%	2026-04-15	1 000 000	0
Placering HSB 6 mån	2,20%	2026-06-09	1 000 000	0
Handelsbanken			0	4 222 531
HSB Göta ek för BOLAG			0	1 700 000
			4 700 000	5 922 531

Not 15 BANK

Swedbank	265 616	166 044
	265 616	166 044

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Nästa förfallodag	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		4,05%	2027-09-01	3 300 000	400 000
Stadshypotek AB		1,65%	2028-01-30	2 612 500	50 000
Stadshypotek AB		1,60%	2029-12-01	1 675 000	100 000
Stadshypotek AB		3,97%	2028-04-30	1 625 000	150 000
Stadshypotek AB		2,40%	2026-01-30	1 461 883	600 000
Stadshypotek AB		3,08%	2029-10-30	3 300 000	100 000
Stadshypotek AB		1,69%	2028-01-30	837 500	50 000
Stadshypotek AB		2,45%	2026-09-30	2 000 000	0
				16 811 883	1 450 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 500 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	850 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 461 883
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	4 311 883

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,78%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 561 883
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

	2025-12-31	2024-12-31
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	1 312 576	1 250 983
Avsättning	265 092	265 092
Uttag	-336 691	-203 499
	1 240 976	1 312 576
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	17 805	2 380
	17 805	2 380
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	113 138	65 653
Personalens källskatt	8 340	16 680
Arbetsgivaravgifter	6 390	11 604
Övriga kortfristiga skulder	7 217	4 269
	135 085	98 206
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	48 711	49 435
Förutbetalda årsavgifter och hyror	760 310	763 559
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	315 358	593 761
	1 124 379	1 406 755

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-28, **Gislaved** och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Amanda Andersson	Bojana Sinik	Josefin Liljekvist
Kristijan Alacevski	Teresa Charczuk	Tordh Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Birgitta Claesson	Malin Johannesson
Revisor vald av föreningsstämman	Revisor utsedd av HSB Riksförbund



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 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. Risker 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, förfälskning, 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 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB BRF GULLVIVAN I GISLAVED signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576636293**

Bojana Sinik

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 06:45:31



Kristijan Alacevski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:55:07



Amanda Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:02:59



Teresa Charczuk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 22:33:40



Josefin Liljekvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:09:10



Tordh Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:36:25



Birgitta Claesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 13:24:08



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:25:29



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB BRF GULLVIVAN I GISLAVED signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576856758**

Birgitta Claesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 13:22:53



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:25:14



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.