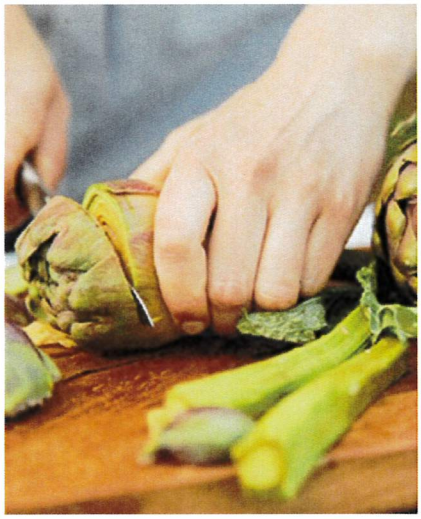








Årsredovisning 2025

HSBs Brf Gullvivan i Gullspång

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gullvivan i Gullspång med säte i Gullspång org.nr. 766000-0444 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Gullspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kopparslagaren 7	1955-12-20	1959
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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. En bostadsrättslokal i eget förvar.

Antal	Benämning	Total yta m^2
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 996
2	lägenheter (hyresrätt)	70
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	59
4	lokaler (hyresrätt)	221
1	lokal (upplåten med bostadsrätt) i eget förvar	18
3	garageplatser	0
Totalt 45 objekt		**2 364**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 13 st 2 rok, 11 st 3 rok.
3 st av bostadsrätterna är i eget förvar, förvärvade genom avsägelse.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stig Eklund	Ordförande	2022-07-15	
Dagny Kangas	Ledamot	2013-07-08	
Inger Fransson dbo	Ledamot	2015-11-30	2025-06-18
Anette Nilsson	Ledamot	2025-06-18	
Ove Eriksson	HSB-Ledamot	2015-11-30	
Per Mattias Oskarsson	Ledamot	2022-07-15	2025-11-20
Per Mattias Oskarsson	Suppleant	2025-11-20	
Erik Ros	Ledamot	2022-07-15	
Tezz Hansen	Ledamot	2025-11-20	
Elin Mikaela Be Löfgren	Ledamot	2025-11-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stig Eklund, Dagny Kangas, Erik Ros samt Tezz Hansen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dagny Kangas, Stig Eklund, Anette Nilsson, Per Mattias Oskarsson och Erik Ros.

Revisorer har varit: Gunnar Ros vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, Stig Eklund (sammankallande)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningstämma hölls 2025-10-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% 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 2025-04-10.

Underhåll

Föreningen har under året installerat nya nödtelefoner i samtliga hissar samt genomfört mindre reparationer på värmesystemet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Större ombyggnation av fastigheten.

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

Föreningen planerar att byta tak senast 2027. I samband med det beräknar föreningen med ta ett nytt lån om 2 000 000 kr.
Styrelsens ledamot Ove Eriksson har under året fakturerat föreningen från eget bolag. Han är med och tar beslut i tak-projektet men har inte varit med i beslutet om att styrelsen ska anlita hans bolag avseende bygglov.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	207	179	154	195	268
Skuldsättning, kr/kvm	1 356	1 385	1 415	1 445	1 474
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 560	1 594	1 628	1 662	1 696
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	282	265	264	209	172
Årsavgifter, kr/kvm	928	892	850	802	802
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	99	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	912	792	745	730	724
Nettoomsättning, tkr	1 956	1 830	1 760	1 727	1 711
Resultat efter finansiella poster, tkr	209	199	82	-119	290
Soliditet, %	52	50	48	47	47

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	91 285	0	0	91 285
Underhållsfond, kr	859 525	0	116 032	975 557
S:a bundet eget kapital, kr	**950 810**	**0**	**116 032**	**1 066 842**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 594 205	198 972	-116 032	2 677 145
Årets resultat, kr	198 972	-198 972	209 015	209 015
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 793 177**	**0**	**92 983**	**2 886 160**
S:a eget kapital, kr	**3 743 987**	**0**	**209 015**	**3 953 002**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 171 000 kr samt ianspråktagande skett med 54 968 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	2 793 177
Årets resultat, kr	209 015
Reservation till underhållsfond, kr	-171 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	54 968
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 886 160**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**2 886 160**

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	1 956 019	1 830 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 765	42 713
Summa Rörelseintäkter		**1 960 784**	**1 872 928**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 273 967	-1 166 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 547	-108 292
Personalkostnader	Not 6	-72 109	-51 220
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-224 630	-223 012
Summa Rörelsekostnader		**-1 625 253**	**-1 549 135**
Rörelseresultat		**335 531**	**323 793**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 537	36 223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 053	-161 044
Summa Finansiella poster		**-126 516**	**-124 821**
Resultat efter finansiella poster		**209 015**	**198 972**
Resultat före skatt		**209 015**	**198 972**
Årets resultat		**209 015**	**198 972**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 495 556	4 707 159
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	129 684	45 636
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	108 690	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**4 733 930**	**4 752 795**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	501	501
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**501**	**501**
Summa Anläggningstillgångar		**4 734 431**	**4 753 296**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		17 010	30 250
Summa Varulager m.m.		**17 010**	**30 250**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	22 812
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 762 965	1 624 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	49 461	47 398
Summa Kortfristiga fordringar		**1 812 426**	**1 694 724**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 000 000**	**1 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**2 829 436**	**2 724 974**
Summa Tillgångar		**7 563 867**	**7 478 270**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 285	91 285
Fond för yttre underhåll		975 557	859 525
Summa Bundet eget kapital		**1 066 842**	**950 810**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 677 145	2 594 205
Årets resultat		209 015	198 972
Summa Fritt eget kapital		**2 886 160**	**2 793 177**
Summa Eget kapital		**3 953 002**	**3 743 987**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
Summa Långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 205 000	3 275 000
Leverantörsskulder		154 414	213 341
Skatteskulder		1 701	1 554
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	44 837	28 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	204 913	215 457
Summa Kortfristiga skulder		**3 610 864**	**3 734 283**
Summa Skulder		**3 610 865**	**3 734 283**
Summa Eget kapital och skulder		**7 563 867**	**7 478 270**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	335 531	323 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	224 630	223 012
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**224 630**	**223 012**
Erhållen ränta	27 665	32 306
Erlagd ränta	-154 642	-158 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**433 185**	**420 629**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av varulager	13 240	-10 250
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	29 945	-16 404
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-50 830	25 726
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-7 645**	**-928**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**425 539**	**419 701**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-205 765	-57 045
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-205 765**	**-57 045**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-70 000	-70 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-70 000**	**-70 000**
Årets kassaflöde	**149 774**	**292 656**
Likvida medel vid årets början	**2 595 909**	**2 303 252**
Likvida medel vid årets slut	**2 745 683**	**2 595 909**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:	20-80 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	4 936 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 definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 871 088	1 799 075
Årsavgifter lokaler	35 936	34 556
Hyror bostäder	73 800	67 000
Hyror lokaler	168 060	162 120
Hyror garage och parkeringsplatser	7 176	6 908
Summa Bruttoomsättning	**2 156 060**	**2 069 659**
Hyresbortfall	-200 041	-239 444
Summa	**-200 041**	**-239 444**
Summa Nettoomsättning	**1 956 019**	**1 830 215**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	4 765	42 713
	Summa Övriga rörelseintäkter	**4 765**	**42 713**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-223 117	-210 343
	Snö och halk-bekämpning	-10 163	-24 603
	Reparationer	-107 647	-102 028
	Planerat underhåll	-54 968	0
	El	-422 890	-395 204
	Uppvärmning	-41 604	-90 428
	Vatten	-202 810	-140 442
	Sophämtning	-44 760	-38 880
	Fastighetsförsäkring	-33 108	-31 824
	Kabel-TV och bredband	-91 445	-91 551
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-41 455	-41 308
	Summa Driftskostnader	**-1 273 967**	**-1 166 610**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 000	-599
	Administrationskostnader	-3 121	-6 380
	Extern revision	-13 625	-13 125
	Konsultkostnader	-7 500	-36 237
	Medlemsavgifter	-21 232	-20 689
	Föreningsverksamhet	-2 516	-6 449
	Övriga förvaltningskostnader	-5 553	-24 813
	Summa Övriga externa kostnader	**-54 547**	**-108 292**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-6 210	-28 391
	Revisionsarvode	-1 206	-2 350
	Övriga arvoden	-34 200	-11 539
	Löner och övriga ersättningar	-2 101	-1 318
	Sociala avgifter	-9 143	-7 623
	Övriga personalkostnader	-19 250	0
	Summa Personalkostnader	**-72 109**	**-51 220**

Föreningen har inga anställda

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-211 603	-211 603
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 027	-11 409
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-224 630**	**-223 012**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 471 863	17 471 863
	Ingående anskaffningsvärde mark	150 000	150 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**17 621 863**	**17 621 863**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-12 914 704	-12 703 101
	Årets avskrivningar	-211 603	-211 603
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-13 126 307**	**-12 914 704**
	Utgående redovisat värde	**4 495 556**	**4 707 159**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	450 000	540 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 245 000	1 996 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	142 000	112 000
Summa	**12 437 000**	**12 248 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	14 455 000	14 455 000
Varav i eget förvar	-10 455 000	-10 455 000
Ställda säkerheter	**4 000 000**	**4 000 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	57 045	0
	Årets investeringar	97 075	57 045
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**154 120**	**57 045**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-11 409	0
	Årets avskrivningar	-13 027	-11 409
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-24 436**	**-11 409**
	Utgående redovisat värde	**129 684**	**45 636**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	108 690	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**108 690**	**0**

Avser konsultkostnader i samband med planerat takbyte.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Andel i HSB	500	500
	Egna bostadsrätter	1	1
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**501**	**501**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 745 683	1 595 909
	Övriga fordringar	17 282	28 606
	Summa Övriga fordringar	**1 762 965**	**1 624 515**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	38 831	33 108
	Upplupna ränteintäkter	1 789	3 917
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 841	10 373
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**49 461**	**47 398**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB	4,41%	2026-07-09	1 615 000	30 000
SBAB	4,65%	2026-09-10	1 590 000	40 000
			3 205 000	**70 000**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 205 000
Kortfristig del	3 205 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	70 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	280 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Källskatt och sociala avgifter	27 545	11 638
Inre fond	17 173	17 173
Övriga kortfristiga skulder	119	119
Summa Övriga skulder	**44 837**	**28 930**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	144 589	140 726
Upplupna arvoden och sociala avgifter	0	36 000
Upplupna räntekostnader	11 873	14 462
Övriga upplupna kostnader	48 451	24 269
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**204 913**	**215 457**

Gullspång 2026-05-26

Stig Eklund

Dagny Kangas

Anette Nilsson

Erik Ros

Tezz Hansen

Mikaela Ahlberg Löfgren

Ove Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-06-01

Gunnar Ros
Revisor vald av föreningen

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Gullvivan i Gullspång, org.nr. 766000-0444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Gullvivan i Gullspång för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Bostadsrättsförening Gullvivan i Gullspång för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 1 / 6 2026

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gullvivan i Gullspång

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gullvivan i Gullspång räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Detta innebär att jag genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innebär att granska ett urval ur räkenskapshandlingarna samt ett urval av styrelsens väsentliga beslut.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gullspång 2026-06-01



Gunnar Ros

Av stämman vald revisor

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.