



ÅRSREDOVISNING 2021

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gullvivan i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0410 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 bildades 1959. Fastigheten Gullvivan 17 förvärvades 1960-02-24. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Gullvivan 17	1960
Totalt 1 objekt	

I Nynäshamn kommun. Fastigheten Nynäshamn Gullvivan 17 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	97
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4038
4	lokaler (ej upplåtna bostadsrätter)	227
22	garageplatser	0
15	p-platser	0
Totalt 115 objekt		4362

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 35 st 2 rok, 21 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pernilla Rutberg	Ordförande	2019-05-23	
Ann Andersson	Ledamot	2020-07-06	
Lena Linderholm	Ledamot	2021-07-04	
Mia Westerberg Björnlund	Ledamot	2019-05-22	
Fia Åström	Ledamot	2019-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pernilla Rutberg samt Ann Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann Andersson, Fia Åström, Pernilla Rutberg.

Firman tecknas enligt ovan i enlighet med föreningens stadgar.

Revisorer har varit: Lars Hellström med Monica Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Kjell Westin (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under november månad 2021.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Investeringar och underhåll

Installation av el laddare för bilar i garagen
Renovering av garageportar
Anlitat HSB Drift och startat avstämningsmöten
Tagit ner eken
Åtgärdat värmecentralen
Upphandling av parkeringsrenovering av stora parkeringen på Frejgatan
Upphandling för nytt städavtal pågår
Torktumlare bytes i Järnvägsgatan 26
Styrelsen har gått följande utbildningar:
Ledarskap i en bostadsrättsförening
Mötesteknik
Energioptimering i bostadsrättsförening

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

2022 Stamspolning
2022 Lägenhetsstillsyn för eventuella förbättringar utförda av HSB
2022 Åtgärda grunden i Järnvägsgatan 24
2022 Byta entrédörrar
2022 Renovering av parkeringsplatser på Frejgatan
2023 Planering och utvärdering av bergvärme och solceller inför 2024 byte av värmecentral
2024 Byte av värmecentral
2024 Justering av fönster
2025 Upprustning av trapphus
2028 Asfaltering av bil- och gångvägar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	33	128	177	167	144
Skuldsättning, kr/kvm	1 569	1 603	1 637	1 672	1 703
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	304	250	262	258	262
Driftskostnad, kr/kvm	616	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	676	676	676	676	676
Totala intäkter, kr/kvm	748	744	762	747	749
Nettoomsättning, tkr	3 262	3 246	3 325	3 259	3 266
Resultat efter finansiella poster, tkr	-345	-62	281	144	-622
Soliditet, %	34	35	36	34	33

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Nytt nyckeltal från och med 2021.

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan för bostäder)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	335 925	0	0	335 925
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 457 679	0	120 609	2 578 288
S:a bundet eget kapital, kr	2 793 604	0	120 609	2 914 213
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 580 047	-62 131	-120 609	1 397 307
Årets resultat, kr	-62 131	62 131	-344 585	-344 585
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 517 916	0	-465 194	1 052 722
S:a eget kapital, kr	4 311 520	0	-344 585	3 966 935

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 287 000 kr samt ianspråktagande skett med 166 391 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	1 517 917
Årets resultat, kr	-344 585
Reservation till underhållsfond, kr	-287 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	166 391
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 052 723

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 052 723

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

RESULTATRÄKNING2021-01-01
2021-12-312020-01-01
2020-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2 3 262 213 3 246 357

Summa rörelseintäkter**3 262 213 3 246 357****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3 -2 686 365 -2 074 012

Övriga externa kostnader

Not 4 -157 033 -198 998

Underhåll enligt plan

Not 5 -166 391 -321 037

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -187 328 -318 751

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -323 655 -297 386

Övriga rörelsekostnader

Not 8 -700 -900

Summa rörelsekostnader**-3 521 471 -3 211 084****Rörelseresultat****-259 258 35 273****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

569 753

Räntekostnader och liknande resultatposter

-85 576 -97 704

Övriga finansiella poster

Not 9 -320 -453

Summa finansiella poster**-85 327 -97 404****Årets resultat****-344 585 -62 131**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	10 040 789	10 094 723
Pågående nyanläggningar	Not 11	36 038	0
Inventarier och installationer	Not 12	7 035	14 071
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		10 083 862	10 108 794
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	700	700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa anläggningstillgångar		10 084 562	10 109 494
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 020	296
Kundfordringar		65 364	60 051
Avräkningskonto HSB		1 247 461	1 838 125
Övriga kortfristiga fordringar		49 862	51 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	131 564	113 205
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 495 270	2 063 307
Summa omsättningstillgångar		1 495 270	2 063 307
Summa tillgångar		11 579 832	12 172 801

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		335 925	335 925
Fond för yttre underhåll		2 578 288	2 457 679
Summa bundet eget kapital		2 914 213	2 793 604
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 397 307	1 580 047
Årets resultat		-344 585	-62 131
Summa fritt eget kapital		1 052 722	1 517 917
Summa eget kapital		3 966 936	4 311 521
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 842 630	4 992 630
Medlemmarnas inre fond	Not 17	43 677	51 883
Leverantörsskulder		264 041	336 791
Aktuell skatteskuld	Not 17	8 802	16 606
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	-49 083	39 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	502 829	423 989
Summa kortfristiga skulder		7 612 897	5 861 280
Summa skulder		7 612 897	7 861 280
Summa eget kapital och skulder		11 579 832	12 172 801

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 13-59 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kr per lägenhet 2021

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 729 244	2 729 244
	Årsavgifter lokaler	19 787	19 787
	Hysesintäkt lokaler	137 640	137 640
	Hysesintäkt garage och bilplatser	124 857	128 469
	Hysesintäkt övrigt	6 996	6 996
	Årsavgift konsumtionsavgift el	197 842	175 687
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 708	18 191
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	30 139	30 343
		3 262 213	3 246 357
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-151 419	-62 163
	El	-376 017	-226 180
	Uppvärmning	-592 396	-519 960
	Vatten	-357 477	-345 676
	Renhållning	-140 114	-120 887
	TV, bredband, iptelefoni	-96 859	-81 325
	Serviceavtal	-55 734	-49 414
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-472 402	-247 892
	Förvaltningskostnader	-231 045	-199 932
	Försäkringar	-54 852	-51 188
	Fastighetsskatt	-120 637	-119 712
	Övriga driftskostnader	-37 413	-49 683
		-2 686 365	-2 074 012
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-9 500	-9 500
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 687	-19 142
	Föreningsverksamhet	0	-15 738
	Kontorsutrustning och -material	-5 939	-2 988
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 004	-3 864
	Förbrukningsinventarier	-1 078	-27 967
	Medlemsavgifter HSB	-35 460	-35 460
	Stämma och styrelse	-22 934	-25 361
	Arrende, hyra, leasing	-61 431	-58 978
		-157 033	-198 998
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll bostäder	-52 574	0
	Underhåll tvättstuga	0	-70 700
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-62 730	-132 377
	Underhåll installationer	-38 289	-77 710
	Underhåll mark och utemiljö	-12 798	-40 250
		-166 391	-321 037
Not 6 Personalkostnader			
	Arvode till styrelsen	-139 553	-198 709
	Vicevärdarvode	0	-30 000
	Övriga arvoden	-7 892	-13 200
	Revisionsarvode	-6 149	-5 500
	Sociala avgifter	-33 734	-71 342
		-187 328	-318 751

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-316 619	-290 351
	Inventarier	-7 036	-7 036
		<u>-323 655</u>	<u>-297 386</u>
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Bolagsverket	-700	-900
		<u>-700</u>	<u>-900</u>
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Bankavgifter	-320	-453
		<u>-320</u>	<u>-453</u>

Not 10 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 741 291	16 741 291
Årets investering byggnader	262 686	0
Ingående anskaffningsvärde mark	336 000	336 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	70 000	70 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 409 977	17 147 291

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 982 568	-6 692 218
Årets avskrivningar byggnader	-316 619	-290 350
Ingående avskrivningar markanläggningar	-70 000	-70 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 369 188	-7 052 568

Utgående bokfört värde

10 040 789 10 094 723

Bokförda värden byggnader	9 704 789	9 758 723
Bokförda värden mark	336 000	336 000

Fastighetsbeteckning: Gullivivan 17 i Nynäshamn

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	29 000 000	8 400 000	37 400 000	37 400 000
Lokaler	1960	952 000	1 302 000	2 254 000	2 254 000
		29 952 000	9 702 000	39 654 000	39 654 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	36 038	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	36 038	0

Not 12 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	81 160	60 053
Årets investeringar	0	21 107
Utgående anskaffningsvärden	81 160	81 160

Ingående avskrivningar	-67 089	-60 053
Årets avskrivningar	-7 036	-7 036
Årets försäljning, utrangering		0
Utgående avskrivningar	-74 125	-67 089

Utgående bokfört värde

7 035 14 071

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	200	200
	700	700

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 564	113 205
	131 564	113 205

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,11%	2022-05-22	2 000 000	0
Nordea Hypotek AB		0,69%	2022-11-15	4 842 630	150 000
				6 842 630	150 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 092 630
Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 800 000	7 800 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 800 000	7 800 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	51 883	58 737
Uttag	-8 206	-6 854
	43 677	51 883

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	8 802	16 606
	8 802	16 606

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	-84 368	0
Personalens källskatt	20 134	21 141
Arbetsgivaravgifter	15 151	18 240
	-49 083	39 381

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	154 686	100 579
Upplupna räntekostnader	6 649	7 239
Upplupen revision	9 500	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	299 412	279 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 583	27 122
	502 829	423 989

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Ann Andersson

.....
Fia Åström

.....
Lena Linderholm

.....
Mia Westerberg Björnlund

.....
Pernilla Rutberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Lars Hellström

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvivan i Nynäshamn, org.nr. 712400-0410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullvivan i Nynäshamn för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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, 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 Brf Gullvivan i Nynäshamn för räkenskapsåret 2021 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.

Nynäshamn

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Hellström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Gullvivan i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PERNILLA RUTBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 07:41:17



FIA ÅSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 09:46:52



LENA LINDERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 17:44:17



ANN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 08:24:39



MIA WESTERBERG BJÖRNLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 12:48:03



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 12:01:42



LARS HELLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 20:04:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Gullvivan i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 11:56:09



LARS HELLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 10:18:00



HSB – där möjligheterna bor